UCHWAŁA NR XVII/470/12
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 26 marca 2012 r.

w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin

Na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717; zm. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492; zm. z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087; zm. z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, zm. z 2007 r. Nr 127 poz. 880, zm. z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413, zm. z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 130 poz. 871, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043, zm. z 2011 r. Nr 32 poz. 159, Nr 153 poz. 901), w związku z uchwałą nr LII/1380/10 Rady Miasta Szczecin z dnia 25 października 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin; **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Uchwala się Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin.

2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin obejmuje obszar w granicach administracyjnych Miasta.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) tekst Studium w postaci tomów od 0 do IV, jako załącznik nr 1,

2) rysunek Studium „Uwarunkowania zagospodarowania", jako załącznik nr 2,

3) rysunek Studium „ Kierunki zagospodarowania", jako załącznik nr 3,

4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, jako załącznik nr 4.

§ 2. Uchwalone załączniki, o których mowa w § 1. ust. 3. pkt 1 do 3, posiadają moc prawną jako ujednolicony tekst i rysunek Studium, pozbawiony podtytułów „projekt" i „zmiana" oraz wyróżnień tekstów dodanych, tekstów wykreślonych, wyróżnień zmian dokonanych na rysunku Studium.

§ 3. Traci moc Uchwała nr XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 listopada 2008 roku, w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta Szczecin

Jan Stopyra

BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA
w SZCZECINIE
ul. Szymanowskiego 2, 71-416 Szczecin
tel. (0-prefix-91) 42 21 055, 42 45 739, fax 42 24 771
e-mail: bppm@um.szczecin.pl

BPPM

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SZCZECIN

TOM - 0
WPROWADZENIE

Tekst "WPROWADZENIE" - załącznik nr 1
Do Uchwały Nr XVII/470/12
Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r.

Spis treści

I. WPROWADZENIE 4
1. Podstawa formalno - prawna 4
2. Cele i zakres opracowania 4
3. Metoda opracowania i struktura Studium 5
4. Zasoby informacyjne i ich aktualność 5
5. Struktura dokumentu 6
6. Współpraca i uspołecznienie procesu planowania 7
II. SZCZECIN W KRAJOWYCH DOKUMENTACH STRATEGICZNYCH 8
II. SZCZECIN W DOKUMENTACH STRATEGICZNYCH MIASTA I REGIONU 9
1. Najważniejsze dokumenty strategiczne Szczecina i Województwa Zachodniopomorskiego 9
2. Szczecin w Strategii Rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego 9
3. Szczecin w planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego 10
III. POLITYKA PRZESTRZENNA 13
IV. ZGODNOŚĆ PLANÓW MIEJSCOWYCH ZE STUDIUM 14
1. Zasady interpretacji zgodności planów miejscowych ze Studium w warstwie tekstowej 14
2. Interpretacja rysunku Studium 15
3. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań 16
4. Synteza ustaleń Studium 17

Opracował Zespół w składzie:

Zespół prowadzący: Anna Nawacka-Górzeńska, Krzysztof Michalski, Janusz Nekanda-Trepka, Dariusz Dołgoszyja, **Angelika Szerniewicz**, Bogdan Kosmowski, Wiesław Makay, Anna Porożyńska - Dołgoszyja, Ilona Łabno, Anna Sokołowska, Grażyna Kulpa - Jarocka, Karolina Piwowarczyk, Małgorzata Szymska

Generalni Projektanci Studium: Angelika Szerniewicz, Janusz Nekanda - Trepka

Główni projektanci: Ilona Łabno, Anna Porożyńska - Dołgoszyja, Anna Sokołowska, Wiesław Makay, Bogdan Kosmowski.

Zespół opracowujący:

Małgorzata Barszczewska
Maria Chlebowska
Piotr Doroszkiewicz
Marta Bińkowska
Zofia Fiuk – Dymek
Magdalena Dąbrowska-Szcześniewska
Mikołaj Horniatko
Urszula Jagocka-Kubica
Iwona Jaszkowska
Radosław Kaźmierski
Małgorzata Kędzierawska
Andrzej Kokotowski
Michał Mołdociak

Danuta Zakrzewska
Ewa Kowalska

Cezary Rewolte
Jagna Kosowska
Iwona Kostek
Jacek Królik
Piotr Lackorzyński

Wioletta Lisiecka
Ewa Lisowska
Dorota Paśnika
Grażyna Ossowska - Pawlik
Barbara Petersson
Janina Prajzendanc
Prałat Honorata
Katarzyna Walczak

Robert Zdanowski
Anna Lindecka

Włodzimierz Różański
Sewer Różycki
Paulina Sawicka
Michał Sikorski
Ewa Krasuska

Ewa Trzaska
Krystyna Zagórska
Danuta Zakrzewska
Lidia Ziemlewicz
Irena Żywuszko
Katarzyna Krauze
Jarosław Matyja
Jolanta Wiśniewska
Urszula Jagocka-Kubicka
Agnieszka Drzazga

Autorzy dziękują Wydziałowi Rozwoju Miasta oraz pozostałym wydziałom, komórkom i jednostkom organizacyjnym miasta oraz poszczególnym pracownikom samorządowym za ich wkład w opracowanie Studium

I. WPROWADZENIE

1. Podstawa formalno - prawna

1) Uchwalanie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecina, zwane w dalszej części dokumentu Studium jest, zgodnie z art. 18, ust. 2 pkt. 7 ustawy o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142. poz. 1591, z późniejszymi zmianami), wypełnieniem wyłącznej właściwości gminy. Studium opracowuje Prezydent Miasta, w ramach realizacji ustawowego obowiązku kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego terenu gminy, realizowanym na mocy art. 3, ust. 1 i art. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami).
2) Niniejsze Studium jest aktualizacją Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina, przyjętego Uchwałą nr XXVIII/706/08, przez Radę Miasta Szczecin w dniu 24 listopada 2008 r., sporządzaną na podstawie Uchwały Nr LII/1380/10 z dnia 25 października 2010 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina, na obszarze administracyjnym i w zakresie określonym w uchwale.

2. Cele i zakres opracowania

1) Studium określa politykę przestrzenną gminy Miasto Szczecin i jako dokument (akt) kierownictwa wewnętrznego i narzędzie realizacji Strategii rozwoju Szczecina, jest zobowiązaniem publicznym i wiąże organy gminy przy sporządzaniu planów miejscowych,
2) Aktualizacja Studium jest konsekwencją uwzględnienia:
a) zobowiązań wynikających z wejścia w życie zmian przepisów,
b) aktualizacji dokumentów strategicznych i programowych: krajowych, regionalnych i lokalnych,
c) zmian związków i oddziaływań występujących w obszarze Miasta i jego otoczeniu,
d) realizacji inwestycji przyjętych w procedurach lokalizacyjnych, nie powiązanych z obowiązującym Studium,
e) oczekiwań wspólnoty samorządowej i właścicieli nieruchomości, wyrażonych we wnioskach i uwagach, wniesionych przed oraz w trakcie prac nad aktualizacją Studium,
4) Studium, jako dokument kierunkowy, nie determinuje szczegółowych rozwiązań urbanistyczno-architektonicznych (lokalizacji budynków, podziałów na działki, dyspozycji przekroju ulic, itp.), określa przyjęte przez gminę zasady kształtowania struktury przestrzennej miasta i planowane kierunki jej zmian oraz ustala, dostosowane do skali i stopnia szczegółowości Studium, przeznaczenie terenów, lokalizację istotnych inwestycji publicznych i warunki zagospodarowania terenu, określane poprzez wybrane wskaźniki urbanistyczne.
5) Studium jest opracowaniem planistycznym, sporządzonym w skali 1:10 000. Rozstrzyga o charakterze zagospodarowania przestrzeni i funkcjach terenów na obszarze całego miasta, uwzględniając lokalną specyfikę osiedli i ich części, poprzez wyróżnienie jednostek planistycznych, o określonej funkcji dominującej, lub zespołu kilku funkcji

dominujących. Jednostki te zostały scharakteryzowane w części szczegółowej (Jednostki planistyczne - tom III), w postaci zapisów dotyczących stanu istniejącego, w tym występowania wartości chronionych, powiązania z programami realizacji polityki przestrzennej miasta, określenia funkcji dominującej i uzupełniającej, w uzasadnionych przypadkach wskazując na oczekiwane sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. Metoda opracowania i struktura Studium

1) Prace nad Studium przebiegały w czterech kolejnych etapach:

Etap 1: przygotowawczy, obejmujący wstępną analizę zapisów obowiązującego Studium oraz ocenę aktualności posiadanych materiałów planistycznych,

Etap 2: diagnoza stanu, obejmująca wieloaspektowe rozpoznanie i ocenę uwarunkowań rozwoju miasta na podstawie aktualnie wykonanych opracowań problemowych i materiałów przekazanych przez poszczególne wydziały Urzędu Miasta oraz jednostki podległe Prezydentowi Miasta,

Etap 3: ocena kierunków i zasad rozwoju przestrzennego miasta, przyjętych w obowiązującym Studium – ocena aktualności obowiązującego Studium,

Etap 4: określenie zmian lub kontynuacji kierunków i zasad rozwoju przestrzennego miasta oraz zapis tych ustaleń w postaci Studium.

2) Analizy stanu oraz oceny kierunków i zasad rozwoju miasta dokonano w oparciu o uwarunkowania:

a) wynikające z położenia miasta w regionie,

b) wynikające z istniejącego i ustalonego obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania terenu, w tym: zasobów mieszkaniowych i ich rozmieszczania w przestrzeni miasta, identyfikacji przestrzeni publicznych ,i wyposażenia osiedli w obiekty obsługi mieszkańców, rozmieszczenie miejsc pracy, strukturę układu komunikacyjnego i infrastruktury inżynieryjnej.

c) demograficzne i społeczne, w tym migracje i rozmieszczenie nowych terenów mieszkaniowych, strukturę wieku mieszkańców oraz sytuację na rynku pracy,

d) kulturowe i krajobrazowe, wynikające z analizy zasobu, jego waloryzacji i wymagań prawnych dotyczących ich ochrony,

e) przyrodnicze, uwzględniające stan środowiska przyrodniczego, istniejące wartości, zakres wymaganej prawnej ochrony prawnej, uwzględniając plany ochrony parków krajobrazowych, obszary Natura 2000, inne formy prawnej ochrony, a także warunki wykorzystania zasobów wodnych, leśnych, geologicznych, rolniczych i ogrodniczych oraz walory turystyczne.

3) Uzupełniającym materiałem w części analitycznej są wnioski do Studium: mieszkańców, instytucji i organów, uzyskane w trakcie jego obowiązywania, w procedurze przystąpienia do jego zmiany oraz wnioski do planów wszczętych, będących w trakcie opracowywania, a także wskazujące potrzebę zmiany obowiązujących planów miejscowych.

4. Zasoby informacyjne i ich aktualność

1) Dane statystyczne wykorzystywano w dostosowaniu do potrzeb i dostępności tych danych, punktem odniesienia jest stan na koniec roku 2010. Wyjątek stanowi sytuacja planistyczna, przedstawiona jako aneks do Studium, gdzie dane były uzupełniane na bieżąco.
2) Proces inwentaryzacji i aktualizacji zasobów wykorzystywanych w planowaniu przestrzennym ma charakter ciągły, a w gminie Miasto Szczecin wspierany jest przez rozwijany sukcesywnie System Informacji Przestrzennej.
3) Biuro Planowania Przestrzennego Miasta (BPPM) korzysta z aktualnych i aktualizowanych na bieżąco, oficjalnych zasobów map i baz danych, które stanowią wyjściowe materiały do projektowania.
4) Na podstawie opracowań ekofizjograficznych, sporządzanych do planów miejscowych na terenie miasta po niezbędnych uzupełnieniach o problemowe opracowania ekofizjograficzne, powstał wielowarstwowy materiał dla obszaru całego miasta, uwzględniający: ukształtowanie terenu, warunki gruntowo - wodne, zasoby wartości przyrodniczych, florę i faunę, obszary i obiekty chronione, a także uciążliwości urbanistyczne i oddziaływanie struktur miejskich na środowisko i warunki życia ludzi. Materiały te stanowią opracowanie ekofizjograficzne stanowiące formalną podstawę do opracowania Studium.
5) W Studium wykorzystano szereg opracowań problemowych, zrealizowanych w ramach bieżącej działalności Miasta, przygotowywania polityk i programów wynikających z ustaw i obowiązującej strategii rozwoju Miasta. Wykorzystano także opracowania zrealizowane dla celów rewitalizacji i pomocnicze dokumenty planistyczne: plany urządzenia lasów, mapy hałasu, plan gospodarki odpadami, itp. oraz dokumentacje dotyczące konkretnych inwestycji mających wpływ na zagospodarowanie przestrzenne. Korzystano także z danych statystycznych oraz analiz własnych, sporządzanych na podstawie zasobów bazy danych GUS-u i Urzędu Miasta Szczecin (np.: analizy stanu władania, prognozy demograficzne, analizy komunikacyjne, itp.).
6) Korzystano także z dostępnych danych uzupełniających, dotyczących obszaru metropolitalnego, ruchu turystycznego, zagospodarowania sąsiednich gmin, programów europejskich, obszarów Natura 2000 i innych.
7) Jako uwarunkowanie wykorzystano plan zagospodarowania województwa Zachodniopomorskiego i studia gmin sąsiednich, dla określenia kołnierza planistycznego i oddziaływania wzajemnego elementów zagospodarowania przestrzennego, w tym potrzeby koordynacji inwestycji na terenach granicznych.

5. Struktura dokumentu

1) W celu ułatwienia badania warunku zgodności projektów planów miejscowych ze Studium, jest ono zredagowane w formie kilkuczęściowego dokumentu, które wraz z mapami ilustrują stan bieżący i przyjęte rozwiązania kierunkowe.
Studium tworzą kolejno:

- **tom 0 – „Wprowadzenie” –** przedstawia cel, przebieg i metodę prac planistycznych nad Studium oraz wyjaśnia przyjętą formułę dokumentu, zakres obowiązywania Studium oraz zasady interpretacji zapisów i ustaleń Studium. Tom zawiera uzasadnienie przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń projektu Studium.
- **tom I – „Uwarunkowania”** określa i dokumentuje wszystkie elementy, które determinują rozwój miasta w sferach: przestrzenno - ekologicznej, gospodarczej i społecznej. Dopełnienie i uszczegółowienie treści informacyjnej „Uwarunkowań” stanowi tom IV „Aneksy”.

- **tom II – „Kierunki”**, zawiera ustalenia ogólne dotyczące utrzymania stanu zagospodarowania, kontynuacji przyjętych planów oraz kierunków zmian w strukturze przestrzennej Miasta oraz założonych standardów zagospodarowania i użytkowania poszczególnych terenów; tom jest odpowiedzią na zidentyfikowane w Uwarunkowaniach trendy rozwojowe, zagrożenia i potrzeby mieszkańców.
- **tom III – „Jednostki planistyczne”**, zawiera ustalenia szczegółowe, specyficzne dla jednostek planistycznych - terenów wskazanych w granicach osiedli, którym można przypisać funkcję dominującą, oraz wachlarz ustaleń związanych z planowanym przeznaczeniem terenu w odniesieniu do zidentyfikowanych uwarunkowań. Zapisy na karcie jednostki dookreślają treść oznaczeń rysunku Studium, dostosowaną do obszaru z wykazem działań adresowanych do konkretnego obszaru.
- **tom IV – „Aneksy”,** zawiera dane uzupełniające dotyczące obszarów i obiektów omawianych w tomach I i II oraz aktualny na koniec kwartału II - 2011 r. stan prac planistycznych na obszarze gminy.

2) Integralną część dokumentu stanowi **rysunek Studium** – załączniki graficzne do tomów I, II i III. Rysunek Studium składa się z mapy uwarunkowań i mapy kierunków, które sporządzono w skali 1:10 000, jako mapy wektorowe, w programie MapInfo, na podkładzie mapy topograficznej 1:10 000 z zasobu Wojewódzkiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Szczecinie,

3) Jednostka planistyczna, opisana merytorycznie w tomie III Jednostki planistyczne, jest podstawowym ziarnem struktury Miasta, analizowanym na poziomie Studium. Posiada określone funkcje dominujące, dla których ustala się istotne działania przestrzenne. Ustalenia dla jednostek planistycznych traktowane są jako najbardziej szczegółowe ustalenia Studium.

Jednostki planistyczne opisane są w następujący sposób:

- pierwsza litera oznacza symbol dzielnicy,
- druga litera oznacza symbol osiedla,
- cyfry oznaczają kolejny numer porządkowy jednostki w dzielnicy.

Dla jednostek opisujących tereny komunikacji litera dodana na końcu jednostki planistycznej oznacza odpowiednio: A- autostrada, S- droga ekspresowa, G- ulica główna, Z- ulica zbiorcza, GP- główna ulica ruchu przyspieszonego.

6. Współpraca i uspołecznienie procesu planowania

1) W trakcie prac nad Studium utrzymywano bieżącą współpracę z wydziałami Urzędu Miasta Szczecina oraz innymi podmiotami i organizacjami, m.in. kierując do nich, niezależnie od wymogów procedury ustawowej, robocze wersje projektu zmiany Studium.

2) Projekt zmiany Studium, wraz z rysunkiem zmiany Studium umieszczono na stronie internetowej Urzędu Miasta.

3) W trakcie procedury opiniowania i uzgadniania projektu Studium, przeprowadzano publiczne prezentacje projektu, a w trakcie wyłożenia projektu do publicznego wglądu, przeprowadzono debatę publiczną. Uwagi do projektu studium zostały przedłożone radnym wraz z projektem uchwały, celem ich akceptacji lub odrzucenia.

II. SZCZECIN W KRAJOWYCH DOKUMENTACH STRATEGICZNYCH

Punktem odniesienia dla Studium w zbiorze krajowych dokumentów strategicznych, jest niewątpliwie projekt Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2008-2030 – według stanu na dzień 15.04.2011 r. (dalej: KPZK), który wprawdzie jeszcze nie został przyjęty przez Rząd, jednak powstał w oparciu o wiele analiz eksperckich i niezależnie od ostatecznego kształtu formalnego dokumentu końcowego, pozwala pozycjonować Szczecin w przestrzeni geograficznej, społecznej i gospodarczej kraju.)[1]

KPZK uwzględnia dokumenty strategiczne w zakresie polityki rozwoju, w szczególności:

a) Długookresową Strategię Rozwoju Kraju (prace dostosowawcze do nowego okresu programowania planowane są do II kw.2011r.),
b) Średniookresową Strategię Rozwoju Kraju,
c) Plan Zagospodarowania Przestrzennego Kraju (prace dostosowawcze do nowego okresu programowania planowane są do IV kw. 2012 r.).

W KPZK sformułowano następujące cele polityki przestrzennego zagospodarowania kraju:

Cel 1. Podwyższenie konkurencyjności głównych ośrodków miejskich Polski w przestrzeni europejskiej poprzez ich integrację funkcjonalną przy zachowaniu policentrycznej struktury systemu osadniczego sprzyjającej spójności.

Cel 2. Poprawa spójności wewnętrznej kraju poprzez promowanie integracji funkcjonalnej, tworzenie warunków dla rozprzestrzeniania się czynników rozwoju oraz wykorzystanie potencjału wewnętrznego wszystkich terytoriów.

Cel 3. Poprawa dostępności terytorialnej kraju w różnych skalach przestrzennych poprzez rozwijanie infrastruktury transportowej i telekomunikacyjnej.

Cel 4. Kształtowanie struktur przestrzennych wspierających osiągnięcie i utrzymanie wysokiej jakości środowiska przyrodniczego i walorów krajobrazowych Polski.

Cel 5. Zwiększenie odporności struktury przestrzennej kraju na zagrożenia naturalne i utraty bezpieczeństwa energetycznego oraz kształtowanie struktur przestrzennych wspierających zdolności obronne państwa.

Cel 6. Przywrócenie i utrwalenie ładu przestrzennego.

Cele te są zgodne z formułowanymi w innych dokumentach strategicznych, niemniej, co warto podkreślić, po raz pierwszy punktem wyjścia do formułowania koncepcji i prognozowania rozwoju kraju jest rozwój miast i ich obszarów metropolitalnych, tworzących policentryczną metropolię krajową. Działania postulowane w ramach realizacji pozostałych celów mają wspierać cel pierwszy poprzez zapewnienie dostępności i spójności wewnętrznej. Za równie ważne uznaje się osiągnięcie i utrzymanie wysokiej jakości środowiska przyrodniczego i walorów krajobrazowych, jak i zmniejszenie ryzyka wystąpienia zagrożeń naturalnych. W kontekście, występujących na świecie, napięć w sferze surowców energetycznych, kluczowym zagadnieniem staje się również bezpieczeństwo energetyczne.

KRAJOWA STRATEGIA ROZWOJU REGIONALNEGO 2010-2020: REGIONY, MIASTA, OBSZARY WIEJSKIE.)[2]

„... Celem strategicznym polityki regionalnej, określonym w KSRR, jest efektywne wykorzystywanie specyficznych, regionalnych oraz terytorialnych, potencjałów rozwojowych

[1] Planowane przyjęcie KPZK przez Rząd RP to: II-III kw. 2011 r.
[2] Dokument przyjęty przez RADĘ MINISTRÓW dnia 13 lipca 2010 r.

dla osiągania celów rozwoju kraju – wzrostu, zatrudnienia i spójności, w horyzoncie długookresowym.
KSRR ustala trzy cele szczegółowe do 2020 roku:

1. Wspomaganie wzrostu konkurencyjności regionów,
2. Budowanie spójności terytorialnej i przeciwdziałanie procesom marginalizacji, na obszarach problemowych,
3. Tworzenie warunków dla skutecznej, efektywnej i partnerskiej realizacji działań rozwojowych, ukierunkowanych terytorialnie ...".

Realizacja tak sformułowanych celów, w wymiarze przestrzennym, oznacza oczekiwanie wielowymiarowego wzmocnienia więzi pomiędzy miastem rdzeniowym, a otoczeniem współtowrzącym Szczeciński Obszar Metropolitalny (dalej: SOM) oraz większe wykorzystanie potencjałów endogenicznych i ekonomicznych obszaru. Równie mocno eksponuje się potrzebę tworzenia wysokiej jakości powiązań transportowych. W przełożeniu na przestrzeń miejską oznacza to utrzymanie obecnych i docelowych struktur współtworzących warunki dla transportu multimodalnego. Odpowiednią rangę nadano także wzmacnianiu funkcji wyższego rzędu (funkcji metropolitalnych).

II. SZCZECIN W DOKUMENTACH STRATEGICZNYCH MIASTA I REGIONU

1. Najważniejsze dokumenty strategiczne Szczecina i Województwa Zachodniopomorskiego

Kluczowymi dokumentami konstytuującymi Studium są:

Strategia Rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego 2020, przyjęta uchwałą Nr XLII/482/10 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 22 czerwca 2010 r.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego przyjęty Uchwałą Nr XLV/530/10 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 19 października 2010 r.

Oparte o strategię rozwoju Szczecina dokumenty, jak: polityki, plany i programy uwzględnione zostały w zakresie, w jakim ich warstwa stanowiąca ma wpływ na rozstrzygnięcia przestrzenne i zakres merytoryczny ustaleń Studium.

2. Szczecin w Strategii Rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego

Celami określonymi w Strategii Rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego (dalej: SRW) przekładającymi się na dyspozycje przestrzenne, są:

3) Zwiększenie przestrzennej konkurencyjności regionu;

4) Zachowanie i ochrona wartości przyrodniczych, racjonalna gospodarka zasobami;

Do celu 3. przypisano następujące cele kierunkowe odnoszące się do Szczecina i SOM:

- rozwój funkcji metropolitalnych Szczecina,
- rozwój ponadregionalnych, multimodalnych sieci transportowych,
- rozwój infrastruktury energetycznej,
- poprawę dostępności do obszarów o walorach turystycznych i uzdrowiskowych.

Do celu 4.:

- poprawę jakości środowiska i bezpieczeństwa ekologicznego,
- ochronę dziedzictwa przyrodniczego i racjonalne wykorzystanie zasobów,
- zwiększenie udziału odnawialnych źródeł energii,
- rozwój infrastruktury ochrony środowiska i systemu gospodarowania odpadami,
- rewitalizację obszarów zurbanizowanych.

Ponadto w SRW wśród innych celów wskazano:

- zintegrowaną politykę morską,
- tworzenie i rozwój stref aktywności inwestycyjnej.

W Strategii Rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego za jeden z warunków budowania konkurencyjności regionu uznaje się wzmocnienie roli Szczecina – jako stolicy oraz włączenie aglomeracji i regionalnych ośrodków wzrostu, w europejski i regionalny system korytarzy transportowych. Procesy miastotwórcze, w tym rozwój funkcji Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego decydować będą, o pozycji regionu, w kraju i Wspólnocie Europejskiej.

Narzędziem realizacyjnym Strategii Rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego jest plan zagospodarowania przestrzennego województwa, z którego wynikają główne założenia i dyspozycje przestrzenne dla Szczecina, wraz z listą zadań inwestycyjnych o znaczeniu ponadlokalnym.

3. Szczecin w planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego uwzględnia treść strategii i programów wojewódzkich, w szczególności)[3]:

- Strategię rozwoju województwa zachodniopomorskiego do roku 2020,
- Strategię rolnictwa i rozwoju obszarów wiejskich województwa zachodniopomorskiego do roku 2015,
- Strategię rozwoju gospodarki morskiej województwa zachodniopomorskiego do roku 2015,
- Strategię rozwoju sektora transportu województwa zachodniopomorskiego do roku 2015,
- Strategię rozwoju turystyki w województwie zachodniopomorskim do 2015 roku,
- Strategię sektorową w zakresie ochrony zdrowia województwa zachodniopomorskiego,
- Strategię budowy społeczeństwa informacyjnego w województwie zachodniopomorskim na lata 2006-2015,
- Regionalną strategię innowacyjności w województwie zachodniopomorskim,
- Strategię województwa zachodniopomorskiego w zakresie polityki społecznej do roku 2015,
- Regionalny Program Operacyjny Województwa Zachodniopomorskiego na lata 2007-2013,

[3] PZPW str. 33.

- Program ochrony środowiska województwa zachodniopomorskiego na lata 2008-2011 z uwzględnieniem perspektywy 2012-2015,
- Plan gospodarki odpadami dla województwa zachodniopomorskiego na lata 2009-2012 z uwzględnieniem perspektywy 2013-2018,
- Program wspierania przedsiębiorczości, wzrostu innowacyjności gospodarki i kierunków przeciwdziałania bezrobociu w województwie zachodniopomorskim,
- Wojewódzki program opieki nad zabytkami na lata 2008-2012.

Wizję rozwoju SOM zapisano następująco:

„... Rozwijał się będzie szczeciński obszar funkcjonalny, oddziałując silnie na rozwój otaczającej go przestrzeni, również po stronie niemieckiej. Szczecin będzie dużym ośrodkiem akademickim i naukowym, kulturalnym, ośrodkiem innowacyjnej gospodarki, centrum współpracy międzynarodowej w Regionie Morza Bałtyckiego. Wewnętrzna spójność szczecińskiego obszaru funkcjonalnego będzie zapewniona dzięki rozbudowanym powiązaniom infrastrukturalnym i instytucjonalnym między tworzącymi go gminami...".)[4]

Sieć transportowa województwa – drogowa, kolejowa i wodna – będzie stanowiła zintegrowany system, służący wykorzystaniu atutów nadmorskiego i przygranicznego położenia oraz zapewniający dobre skomunikowanie poszczególnych ośrodków i obszarów wewnątrz województwa.

W komunikacji drogowej funkcjonować będzie sieć dróg ekspresowych, łączących województwo z innymi regionami. Zmodernizowane linie kolejowe zapewnią szybkie połączenia głównych miast województwa, z dużymi miastami w Polsce, z Berlinem i innymi miastami europejskimi. Zrewitalizowana regionalna sieć kolejowa stanie się oparciem dla transportu publicznego. Dzięki Środkowoeuropejskiemu Korytarzowi Transportowemu województwo zostanie włączone do europejskiego łańcucha logistyczno-transportowego. Przewozy towarowe morsko-lądowe opierać się będą na systemie transportu intermodalnego, do którego włączona zostanie Odrzańska Droga Wodna. Główne porty morskie uzyskają wysoką konkurencyjność przez dostosowanie systemów przeładunkowych do zaawansowanych wymagań transportu morskiego, rozbudowę infrastruktury portowej, w tym budowę portu zewnętrznego w Świnoujściu, oraz połączeń lądowych. Rozbudowa lotnisk w Goleniowie i Zegrzu Pomorskim zwiększy dostępność województwa w skali europejskiej[5]

PZPW zawiera szereg ustaleń i zaleceń odnoszących się do Szczecina i jego obszaru metropolitalnego, będą one analizowane i uwzględnianie w procedurze opracowywania planów miejscowych i jako zapisy szczegółowe nie wymagają omówienia w Studium.

4. Dyspozycje wynikające z celów strategii rozwoju Szczecina

1) Istniejące uwarunkowania i oczekiwania, co do przyszłego rozwoju Szczecina jako metropolii o oddziaływaniu ponadregionalnym znalazły swój wyraz w misji określonej w Strategii Rozwoju Szczecina (dalej: Strategii), zgodnie, z którą Szczecin powinien stać się *„ośrodkiem integracji europejskiej, ponadregionalnym centrum południowego Bałtyku – wspólnotą mieszkańców wykorzystującą do zrównoważonego i trwałego rozwoju tradycję*

[4] PZPW str. 194.
[5] PZPW str. 194.

historyczną, walory środowiska przyrodniczego oraz swoje nadodrzańskie położenie”, w aktualizacji Strategii, w deklaracji misji, podkreśla się otwartość i tolerancyjność miasta, jako atrakcyjnego miejsca do życia i pracy.

2) Cele przyjęte w Strategii, z uwzględnieniem ich modyfikacji w projekcie aktualizacji Strategii, i wynikające z niej polityki i programy implikują działania istotne z punktu widzenia polityki przestrzennej, a mianowicie:

a) Utrwalenie funkcji związanych z działaniem ośrodka akademickiego i funkcji mu towarzyszących, jak parki technologiczne, instytuty badawcze, parki przemysłowe, centra przedsiębiorczości i ośrodki życia akademickiego, sportu, kultury i inne.

b) Podnoszenie standardów estetycznych i użytkowych przestrzeni publicznych, ochrona zabytków i przyrody, rozwój środowisk kulturotwórczych i instytucji kulturalnych oraz sportowych. Wszystko to w celu wzrostu atrakcyjności turystycznej, jako czynnika rozwojowego dla miasta i województwa.

c) Ograniczenie w obszarze miasta lokalizacji przemysłu, mogącego powodować uciążliwości ze względu na: warunki środowiskowe, społeczne, ekonomiczne oraz historyczny charakter związków miasta z obszarami środowiska przyrodniczego. Preferowanie funkcji związanych z wprowadzaniem przyjaznych środowisku technologii i usług w branżach o dużym potencjale wzrostu lub generujących powiązania w sferze badań i rozwoju.

d) Ułatwianie prowadzenia działalności gospodarczej i wprowadzania nowych funkcji przy zachowaniu ograniczeń wynikających z nadrzędnych wartości, takich jak dziedzictwo kulturowe, ochrona środowiska i krajobrazu.

e) Stwarzanie możliwości wprowadzania szerokiego wachlarza rodzajów działalności (mieszkaniowych, usługowo-składowych i produkcyjnych) małych i średnich firm, z uwzględnieniem zasady dostosowania do charakteru otoczenia, tj. lokowania usług dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców w osiedlach o niskiej intensywności, a dopuszczanie usług ogólnomiejskich i ponadlokalnych na terenach o dużej intensywności zagospodarowania.

f) Wzmocnienie związków miasta z Odrą poprzez odpowiednie usprawnienie komunikacji i zaprogramowanie atrakcyjnych funkcji w strefie nadrzecznej, w tym na wyspach Łasztowni, Kępie Parnickiej, Wyspie Zielonej i Wyspie Grodzkiej.

g) Zapewnienie rezerw terenowych w celu wykonania węzłów komunikacyjnych, modernizacji i budowie nowych przepraw mostowych, realizacji infrastruktury transportowej związanej z funkcjonowaniem wodnego systemu transportowego, w tym także infrastruktury drogowej i kolejowej, umożliwiających bezpieczny i, w miarę istniejących możliwości, bezkolizyjny transport dużych mas towarowych (tak w sensie ilości jak i gabarytów), a także materiałów niebezpiecznych.

h) Kontynuacja realizacji zadania p.n.: Szczeciński Szybki Tramwaj, przebudowa dróg do parametrów umożliwiających optymalne wykorzystanie transportu zbiorowego do skomunikowania poszczególnych dzielnic oraz lewo- i prawobrzeża.

i) Utworzenie kolejowych i drogowych obwodnic pozamiejskich, które pozwolą wyprowadzić docelowo tranzyt i ładunki niebezpieczne. poza obszary mieszkaniowe w wydzielone korytarze transportowe.

j) Wskazanie terenów, na których realizowana będzie funkcja mieszkaniowa z określeniem jej intensywności i podstawowych standardów.

k) Zapewnienie rezerwy terenowej na cele usług socjalnych, edukacyjnych i rekreacyjnych, w nowopowstających zespołach mieszkaniowych oraz takie ich rozlokowanie, by ich dostępności nie ograniczały bariery przestrzenne i architektoniczne. W propozycjach lokalizacji nowych obiektów infrastruktury społecznej i modernizacji istniejących, brane będą pod uwagę aspekty związane z pełnieniem przez obiekty edukacyjne funkcji środowiskowych.

l) Wskazanie rezerwy terenowej dla nowych obiektów związanych z rekreacją i uprawianiem sportu masowego i wyczynowego oraz przegląd funkcjonujących obiektów, w celu usprawnienia ich obsługi i podniesienia standardu funkcjonalnego, szczególnie urządzeń sportów i rekreacji wodnej i nadwodnej.

ł) Zapewnienie dostępu do obiektów, które pełnią lub mogą pełnić funkcje związane z działaniami socjalnymi i zdrowotnymi dla osób starych i samotnych, a także ich powiększanie wynikające z procesu starzenia się społeczeństwa.

m) Zapewnienie odpowiedniej rezerwy terenów lub obiektów, przeznaczonych na funkcje związane z ratownictwem, prewencją i podnoszeniem bezpieczeństwa publicznego.

n) Utrzymanie obszarów publicznej zieleni miejskiej i należyta jej ochrona, zapewnienie odpowiednich standardów środowiska dla mieszkańców Miasta.

o) Ochrona obszarów cennych przyrodniczo.

III. POLITYKA PRZESTRZENNA

1. Rozwój przestrzenny powinien, zachowując indywidualność i charakter miasta, sprzyjać powstawaniu nowoczesnego miasta nauki i kultury, o wysokiej jakości warunków zamieszkiwania, pracy i wypoczynku.
2. Za nadrzędną wartość uznaje się zachowanie struktury kompozycyjnej miasta, a szczególnie odrębności poszczególnych osiedli z podkreśleniem granic pomiędzy przestrzenią zurbanizowaną, a terenami otaczającymi.. Kształtowanie indywidualnego charakteru obszarów osiedli będzie sprzyjać wzmacnianiu związków i identyfikacji obywateli z ich miejscem zamieszkania.
3. Szczecin jako „Odrzańska Brama Europy” winien być łatwo dostępny komunikacyjnie i przyjazny dla bezpiecznego, sprawnego i bezkolizyjnego przemieszczania się wewnątrz miasta, a także posiadać wiele połączeń z metropoliami w kraju i Europie.
4. Szczególnym priorytetem jest ochrona i rozbudowa systemu przestrzeni publicznych w mieście: ulic, placów, alei, parków, skwerów i zieleni towarzyszącej zabudowie usług publicznych.
5. Wielkim wyzwaniem jest rewitalizacja zabudowy Śródmieścia z przełomu XIX i XX w., o wyjątkowej, w skali europejskiej, kompozycji przestrzennej.
6. Konieczne jest przeprowadzenie wielokierunkowej rewitalizacji dzielnic nadodrzańskich, w tym poprzemysłowych obszarów nadwodnych, z uwzględnieniem terenów portowych jako głównego czynnika miastotwórczego.
7. Niezbędna jest rewitalizacja Starego Miasta jako naturalnego „serca miasta” i powiązania terenów śródmieścia z nowymi terenami inwestycyjnymi na Międzyodrzu.
8. Rozwój miasta powinien być zrównoważony i zharmonizowany z istniejącym, bogatym środowiskiem przyrodniczym, ukierunkowany na wykorzystanie walorów historyczno-kulturowych i krajobrazowych miasta.

Polityka przestrzenna będzie realizowana poprzez dokumenty planistyczne tworzące prawo miejscowe oraz inwestycje publiczne, publiczno-prywatne i prywatne realizowane na zasadzie przepisów odrębnych.

IV. ZGODNOŚĆ PLANÓW MIEJSCOWYCH ZE STUDIUM

1) Warunek zapewnienia zgodności planów miejscowych ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wynika z zapisów: art. 15 ust.1 i z art. 20 ust. 1, Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z późniejszymi zmianami.

2) Uwzględniając strukturę dokumentu Studium stwierdza się, że elementy stanowiące Studium, których zgodność i nie naruszanie jego ustaleń wynika z przytoczonej powyżej ustawy, składają się z:

a) **ustaleń zawartych w tomach: Kierunki i Jednostki planistyczne,**

b) **treści zawartych w załącznikach graficznych do tomów Kierunki i Jednostki planistyczne.**

3) Ustalenia zawarte w częściach stanowiących Studium, są wiążące dla organów gminy przy uchwalaniu planów miejscowych.

4) Treść zawarta w dokumencie Studium, w tomach: **Wprowadzenie, Uwarunkowania** i **Aneksy,** stanowi warstwę informacyjną i dokumentacyjną.

1. Założony zakres interpretacji zgodności planów miejscowych ze Studium w warstwie tekstowej

1) Nakazy, zakazy i wskaźniki zamieszczone w tekście Studium interpretuje się zgodnie z ich literalnym zapisem.

2) Ustalenia, zawarte w tomie II Kierunki, są wiążące przy sporządzaniu planów, wyznaczają ramy przekształceń struktur przestrzennych lub określają kierunki przekształceń.

3) Ustalenia dla jednostek planistycznych traktowane są jako najbardziej szczegółowe ustalenia Studium, dotycząc konkretnego obszaru, określają w jednostce planistycznej zakres związania ustaleniami ogólnymi, zawartymi w tomie II Kierunki.

4) Zasadą nie naruszającą obowiązku zgodności planów miejscowych ze Studium jest rozszerzająca interpretacja funkcji i przeznaczenia terenów lub sposobów ich zagospodarowania, polegająca, na przykład, na dopuszczeniu, w ramach zabudowy mieszkaniowej, również innych form zabudowy mieszczących się w formule funkcji mieszkalnych (np.: lokalizacja w obszarze zabudowy mieszkaniowej ośrodka opiekuńczego dla dzieci i młodzieży, ośrodka dziennego lub stałego pobytu osób starszych i samotnych, pensjonatu czy bursy), zasada ta dotyczy zapisów funkcji w formach uogólnionych: produkcja, usługi, komunikacja, zieleń, itp.

5) Interpretacja zapisów stanowiących, z użyciem pojęć nieostrych lub nie zinterpretowanych w tekście Studium, dokonywana jest na korzyść interesu publicznego, realizowanego w ustaleniach planów miejscowych (w ramach tych pojęć lub tworzonych w planach definicji).

6) Ogólnie określone standardy kształtowania przestrzeni (kompozycja i zasady zabudowy, obsługa komunikacyjna, wyposażenie w infrastrukturę, ochrona przyrody oraz krajobrazu kulturowego, itp.) interpretuje się zgodnie z zasadami przyjętymi w praktyce urbanistycznej i architektonicznej, dążąc do podnoszenia jakości przestrzeni i jej użyteczności, zgodnie ze stanem prawnym.

7) Przyjmuje się, że ustalenia o charakterze postulatywnym (np.: sformułowania:, *prognozuje się, dopuszcza się, czy zaleca się*) nie stanowią treści wiążącej, ale winny być przedmiotem szczegółowej analizy w trakcie formułowania ustaleń w planach miejscowych, ich pominięcie nie stanowi naruszenia warunku zgodności ustaleń planu miejscowego ze Studium.

2. Interpretacja rysunku Studium

1) Rysunek Studium, w jego części stanowiącej (Kierunki), interpretuje się zgodnie z przyjętym w planowaniu przestrzennym pojęciowym znaczeniem opisów i nazw zastosowanych w legendzie rysunku, a oznaczenia pozostałe interpretuje się zgodnie ze znaczeniem kartograficznym.

2) Doprecyzowanie przebiegu linii podziałów na tereny planistyczne i wyodrębnione na tych terenach podziały funkcjonalne, dokonywane jest w planach miejscowych w oparciu o mapę zasadniczą i mapy pochodne w skali 1:500. Granice obiektów i obszarów, ustalanych przepisami odrębnymi: ochrony przyrody, zabytków, zagrożenia powodziowego, portu, terenów zamkniętych, itp., ustala się w planach miejscowych na podstawie aktualnej dokumentacji źródłowej.

3) Infrastruktura komunikacyjna, techniczna i inne obiekty liniowe pokazane na rysunku Studium jako ideogram, mogą być uszczegółowienie w procedurze sporządzenia planu miejscowego, co nie narusza zgodności ze Studium.

4) Przyjmuje się, że zawieranie się lub część wspólna obiektu lub funkcji, oznaczonej na rysunku Studium, w innym obiekcie lub funkcji, wyznaczone zostały z dokładnością orientacyjną powierzchni lub granic na rysunku Studium (mapy w skali 1:10 000), co oznacza zachowanie zgodności rysunku planu miejscowego z rysunkiem Studium, z tolerancją wynikającą z różnicy skali rysunku Studium i skali rysunku planu miejscowego (np.: obiekty zachodzące na siebie lub styczne na rysunku Studium w planie miejscowym mogą być obiektami rozłącznymi, co nie stanowi naruszenia warunku zgodności).

5) W odniesieniu do obszarów Natura 2000 przebieg linii wyznaczających te obszary na rysunku Studium traktuje się, jako orientacyjny, będący wynikiem interpretacji oficjalnego (prawnego) załącznika mapowego.

6) W przypadku nakładania się na siebie, na rysunku Studium, wielu linii: granic kilku obiektów powierzchniowych, przebiegu obiektów liniowych lub rozdzielonych linii pochodnych od innych ustaleń, przesuniętych na rysunku dla zachowania czytelności, interpretuje się je jako współbieżne.

7) Nie stanowi naruszenia warunku zgodności ze Studium optymalizacja rozwoju sieci (np.: przestrzenna i ekonomiczna) skutkująca lokalizacją tych sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych, poza korytarzami technicznymi przywoływanymi w tekście, lub na rysunku Studium.

8) Ograniczenia, nakazy i zakazy sformułowane w planach miejscowych na podstawie wniosków organów uzgadniających, nie znanych na etapie sporządzania Studium, uznaje się za zgodne z ustaleniami Studium.

3. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań

Na podstawie bieżących analiz stanu zagospodarowania Miasta i wniosków oraz planów i programów działania jednostek komunalnych, stwierdzono zgodność planowanych inwestycji oraz zagospodarowania w tym realizację wielu planowanych inwestycji publicznych, z ustaleniami aktualnie obowiązującego Studium. Zgodnie z wymogami formalnymi dokonano aktualizacji Studium w zakresie: zmian przepisów prawa, nowych dokumentów programowych Miasta, zrealizowanych zadań, korekt ustaleń Studium wynikających z nowych koncepcji i projektów oraz wniosków uzyskanych w procedurze sporządzania zmiany Studium.

1) Celem podjęcia zmiany Studium jest dostosowanie ustaleń kierunkowych do nowych uwarunkowań wynikających z aktualnie obowiązujących przepisów prawa oraz rosnących wymagań środowiskowych wraz z niezbędną aktualizacją zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych i potrzeb rozwoju gminy. Wprowadzenie w/w korekt służyć będzie zapewnieniu ładu przestrzennego i warunków do zrównoważonego rozwoju Miasta.
2) Pomimo stosunkowo krótkiego czasu (3 lata), który minął od uchwalenia obecnie obowiązującego Studium (24 listopad 2008), uległo istotnej zmianie otoczenie prawne i społeczno-gospodarcze. Zmiany te m.in. umożliwiają obejmowanie planami miejscowymi terenów kolejowych, które dotychczas, jako tereny zamknięte nie podlegały władztwu planistycznemu gminy. Duże znaczenie dla kształtowania przestrzeni miejskiej mają także przepisy szczególne, jak np.: ustawa o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.
3) Postęp w opracowaniu planów zadań ochronnych, dla obszarów Natura 2000 i problemowych opracowań ekofizjograficznych, obliguje do weryfikacji ustaleń Studium, szczególnie w odniesieniu do terenów nadwodnych, celem doprecyzowania zadań ochronnych oraz umożliwienia, realizacji inwestycji sportowo-rekreacyjnych, wynikających z projektu : „Szczecin floating garden”.
4) Weryfikacji poddano również stan zagospodarowania i możliwości przekształceń terenów produkcji i składów, ze szczególnym uwzględnieniem wprowadzania nowych funkcji – budowa wieloprzestrzennych obiektów handlowych i podziałów na terenach dotąd jednorodnych.
5) Korekcie poddano rozwiązania komunikacji drogowej, parkowania i komunikacji publicznej.
6) Koncentracja usług w rejonie Śródmieścia i oferta jego rozbudowy na terenie wysp Międzyodrza oraz dynamiczny rozwój obszarów w dzielnicy Północ wymagała aktualizacji lokalizacji przestrzeni publicznych oraz kształtowania struktury miasta.

7) Dokonano również weryfikacji uwarunkowań rozwoju przestrzennego, uwzględniając w Studium przestrzenne odniesienia nowelizowanej Strategii Rozwoju Miasta 2025.
8) Obszarem aktualizacji i zmian jest teren, w granicach administracyjnych miasta Szczecina, z wyłączeniem morskich wód wewnętrznych i innych, niż kolejowe, terenów zamkniętych.
9) W trakcie opracowywania tekstu scalonego, korektom poddano całość tekstu i rysunku Studium, kierując się zasadą poprawienia przejrzystości tekstu i jego uwolnienia od: zdezaktualizowanych zapisów, szybko tracących na znaczeniu danych statystycznych i rzeczowych, wprowadzenia bardziej przejrzystych określeń i niezbędnych korekt rzeczowych, prawnych i planistycznych.
10) Przedkładany projekt Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy określa politykę przestrzenną miasta, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego w latach 2011 - 2016, a zgodnie z obowiązującą ustawą każdy plan miejscowy musi być zgodny ze Studium. Oznacza to, że zapisy w Studium przesądzają kierunki przestrzennego rozwoju Szczecina.
11) Studium wypełnia ramy przestrzenne obowiązującej Strategii, która wyznacza priorytety, kierunki i zasady rozwoju miasta. Studium nie stanowi dokumentu rozstrzygającego w kwestiach realizacji zapisów i ustaleń, tzn., co w jakim okresie i w jaki sposób będzie realizowane, rozwijane, likwidowane, określa strukturę przestrzenną i uprawnione kierunki zmian zagospodarowania przestrzeni miasta**.**

4. Synteza ustaleń Studium

4.1. W sferze społecznej

4.1.1. Zapisy Studium zapewniają tereny dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego: jednorodzinnego i wielorodzinnego, w tym warunki dla lokalizacji instytucji oświaty, zdrowia i opieki społecznej, z lokalnymi ośrodkami usługowymi, na terenach zainwestowanych i wskazanych do zainwestowania, na których może zamieszkać ponad 500 tys. osób, co przy obecnej liczbie ludności około 400 tys. osób stanowi znaczną rezerwę.
4.1.2. Prognoza demograficzna, do roku 2040, przedstawia powolny spadek liczby ludności, co naturalnie przekłada się na poprawę warunków zamieszkiwania, ale zagraża rozwojowi Miasta. Dla przeciwdziałania tendencjom stagnacyjnym, Studium zakłada rozwój ośrodka metropolitalnego, dla którego musi przewidzieć niezbędne tereny umożliwiające nie tylko rozgęszczenie substandardowych skupisk mieszkańców, ale stworzenie oferty terenów dla zabudowy wielo- i jednorodzinnej dla nowych mieszkańców i tych, którzy z braku odpowiedniej podaży terenów, masowo szukają terenów budowlanych poza granicami Szczecina. Nowe tereny mieszkaniowe, zabudowywane głównie małymi domami wielorodzinnymi i jednorodzinnymi, są istotnym elementem poprawy warunków zamieszkiwania. Ten powolny, ale systematyczny ruch znacznie odciąży struktury śródmiejskie i osiedlowe, pozwalając na bardziej racjonalną gospodarkę przestrzenną, wprowadzanie zieleni i rekreacji w przestrzenie prywatne i półprywatne.

Ustalenia Studium wskazują na wagę podnoszenia jakości życia w mieście, zarówno dla jego stałych mieszkańców jak i odwiedzających miasto mieszkańców regionu oraz turystów.
4.1.2. W rozwoju Miasta i regionu niezwykle ważną funkcję pełnią szkoły wyższe stanowiące nie tylko o ponadregionalnym charakterze Szczecina, ale zapewniające kadry dla wielu terenów przemysłowych zlokalizowanych w granicach Szczecińskiego Obszaru

Metropolitalnego. Opierając się na uchwalonej Strategii miasta i projekcie jej aktualizacji Studium ustala jako wiodącą funkcję nauki i szkolnictwa wyższego. W Studium, zapewniono warunki dla rozwoju szkół wyższych i ich włączenia w ważne dla miasta procesy rozwojowe (w sferze pozyskiwania nowych technologii i tzw. high-tech). Obok już posiadanych terenów przez uczelnie wyższe przeznaczono nowe tereny pod rozwój uczelni oraz parków technologicznych, w dogodnych lokalizacjach względem istniejących obiektów szkół wyższych.

4.1.3. Zapewniono warunki dla obsługi ludności tak lewobrzeża, jak i prawobrzeża przez administrację publiczną. Przewiduje się wzmocnienie ośrodków administracji samorządowej na prawobrzeżu, celem skrócenia drogi obywatela do urzędu.

4.1.4. Studium „otwiera" miasto na obszar metropolitalny. Nawiązują do tego funkcje lokowane na obrzeżach miasta, rozwój infrastruktury społecznej i infrastruktury technicznej, warunki dla rozwoju komunikacji oraz rozwoju uczelni wyższych. Na kanwie struktury komunikacyjnej i infrastruktury technicznej ustala główne obszary zainwestowania w powiązaniu z obszarem metropolitalnym, dla którego proponuje, obok obszaru gmin bezpośrednio graniczących z miastem, także włączenie gmin związanych z dolnym odcinkiem Odry (tor wodny) i Zalewem Szczecińskim, które są powiązane z funkcjami portowymi i turystyki wodnej, wiodących funkcji rozwojowych miasta i regionu zgodnie z planem zagospodarowania województwa.

4.1.5. Przewiduje się nowe lokalizacje dla obiektów kultury. Wskazano lokalizację dla opery, zespołu teatrów dramatycznych i innych obiektów kultury w ramach organizacji ścisłego centrum miasta, nie tworzy się również ograniczeń do ich rozwijania w osiedlach, w strukturach publicznych i prywatnych.

4.1.6. Wskazano wiele lokalizacji dla obiektów i terenów sportu i rekreacji. Podtrzymuje się plany związane z zagospodarowaniem jez. Małe Dąbie, lotniska, oraz terenów nadrzecznych, rozwojem sportów wodnych, marin i żeglarstwa, a także z rozwojem terenów sportu i rekreacji w osiedlach. Planuje się rozwój sieci ścieżek rowerowych i tras konnych. Sport i rekreacja rozwijane będą również w ramach planów urządzenia lasów oraz w nawiązaniu do parków krajobrazowych.

4.1.7. Zapewnia się warunki dla rewitalizacji miasta, w tym jego historycznej zabudowy. Spowoduje to w najbliższych latach podniesienie estetyki miasta, pozwoli także skuteczniej rozwiązywać problemy związane z utrzymaniem i remontami kwartałów śródmiejskich.

4.1.8. Zapewniono warunki dla rozwoju i wzmocnienia centrum miasta, włączenia do ścisłego centrum terenów Staromiejskich i wyspy Łasztowni zgodnie z obowiązującymi planami, jest to kolejny krok w kierunkach rozwoju miasta nad rzeką i tworzenia tzw. „Serca Miasta" – strategicznej przestrzeni publicznej Miasta. Projektowana struktura przestrzenna utrwala wiodącą rolę w rozwoju miasta i dzielnicy śródmiejskiej ze wskazaniem na obszar węzłowy na Prawobrzeżu, jako ośrodka wspomagającego, nastawionego na obsługę nie tylko lokalną, ale także regionalną i międzynarodową. Centra usługowo-handlowe w powiązaniu z usługami społecznymi, kultury, nauki, rozrywki i sportu, nastawione na obsługę obszaru metropolitalnego dopuszcza się w swobodnych lokalizacjach, dostosowanych do planów rozwojowych miasta i gmin sąsiednich.

Rozwój wewnętrzny, będący kontynuacją dotychczasowych planów, skupia się na obszarze śródmieścia poprzez intensyfikację usług i zagospodarowywanie terenów zaniedbanych, rezerw przestrzennych i rewaloryzację zabudowy historycznej.

4.1.9. Zapewniono właściwy rozwój infrastruktury komunikacyjnej (drogowej). Jednym z najistotniejszych rozstrzygnięć Studium są ustalenia dotyczące rozprowadzenia ruchu i skomunikowania miasta z otoczeniem. Podstawową infrastrukturę drogową tworzy nowa lokalizacja głównego wlotu do miasta (droga S3), z wykorzystaniem do rozprowadzenia

ruchu autostrady A6 i dalej podział potoków ruchu na: kierunek Śródmieście i port (ul.Nowogdańska i ul.Gdańska), kierunek Gumieńce, Pogodno i Warszewo (Autostrada Poznańska) oraz kierunek Zdroje i Dąbie (ul. Zwierzyniecka). W powiązaniu z tzw. Zachodnim Obejściem Szczecina funkcjonować będą połączenia z zachodnimi i północnymi osiedlami miasta, co ma ogromne znaczenie dla aktywizacji i obsługi Dzielnicy Północ i zlokalizowanych tam terenów przemysłowych i nadwodnych.
Studium wskazuje na generalną kontynuację struktur komunikacyjnych, utrzymanie idei odciążenia centrum miasta z ruchu tranzytowego poprzez system obwodnic, ułatwienia dostępu do terenów portowych, na których obok tradycyjnych form przeładunku i składowania pojawiają się centra logistyczne. Kontynuowane są preferencje dla transportu zbiorowego, rozszerzania stref ruchu pieszego i dostępności miasta dla ruchu rowerowego. W Studium wskazuje się lokalizacje parkingów strategicznych, określa się także ważniejsze wskaźniki liczby miejsc postojowych zróżnicowane w zależności od strefy Miasta. Wskazuje się na potrzebę dominacji ruchu pieszego w ramach ścisłego centrum, wprowadzenie priorytetów dla komunikacji zbiorowej oraz ograniczenia liczby miejsc postojowych na terenie śródmieścia.
Studium utrwala, wypracowany przed laty, przebieg tzw. „obwodnicy śródmiejskiej", oraz powiązania z drogami wylotowymi z miasta. Silniej eksponuje planowaną rozbudowę sieci tramwajowej, wprowadzając możliwość przedłużenia projektowanych linii poza granice miasta.
4.1.10. Utrzymanie funkcji ogrodów działkowych z przeznaczeniem ich części na cele ogólnospołeczne. Z naturalną potrzebą utrzymania ogrodów działkowych w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej konkurują potrzeby związane z udostępnianiem nowych terenów na cele publiczne, w tym wspominanej już zieleni parkowej, zabudowy usługowej oraz zagospodarowania związanego z funkcjonowaniem uczelni wyższych (parki technologiczne). Zmiany powyższe równoważą procesy powolnego odchodzenia od tradycyjnej funkcji ogrodów (upraw służących zaspokojeniu potrzeb gospodarstw domowych na rzecz użytkowania rekreacyjnego). Zakłada się, że tereny o zdeterminowanej środowiskowo funkcji ogrodowej zostaną utrzymane, a proces przekształceń części terenów ogrodów działkowych, pod zieleń publiczną, zostanie wdrożony już w najbliższym czasie przez ich zarządy. Dla ogrodów położonych na gruntach potrzebnych pod rekreację publiczną i usługi, proces przekształceń będzie miał charakter długotrwały, w dostosowaniu do obserwowanego spadku zainteresowania ogrodami działkowymi.
4.1.11. Tereny zamknięte. Na rysunkach Studium wskazano tereny zamknięte, a w zapisach wskazano na konflikty wynikające z ich szczególnego statusu i braku możliwości wpływu na ich zagospodarowanie.
4.1.12. Cele publiczne i zakaz zabudowy. Posługując się definicją inwestycji celu publicznego, w treści Studium zawarto wszystkie obiekty i tereny stanowiące cel publiczny lokalny i ponadlokalny, których rozproszenie i liczba uniemożliwia szczególne wyróżnienie. Na rysunku Studium wskazano obszary zakazu zabudowy i ograniczonego zakazu zabudowy, ponadto pokazane są tereny o funkcjach lub uciążliwościach wykluczających zabudowę.

4.2. Sfera środowiskowo-przestrzenna

4.2.1. Przekształcenia przestrzeni. Wszystkie działania wprowadzające zmiany w strukturze przestrzennej i zabudowie winny zgodnie z ustaleniami Studium respektować politykę ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i zabytków. Istotną rolę w ustaleniach Studium, wynikającą z wartości krajobrazowych, przyrodniczych i kulturowych pełni tożsamość miasta, której zachowanie i wzmocnienie jest jednym z celów polityki przestrzennej.

W ustaleniach określono obszary o prawidłowej fizjonomii oraz obszary wymagające działań rewaloryzacyjnych i rewitalizacyjnych, dla których w planach miejscowych szczególną uwagę zwracać się będzie na kompozycję urbanistyczną i odbudowę czytelnych cech podkreślających ich tożsamość i wyjątkowość. Jako narzędzie do osiągnięcia tego celu zakłada się rozwój lokalnych centrów usługowych, budowę kościołów, wytwarzanie lub wzmacnianie istniejących lokalnych przestrzeni publicznych.

4.2.2. Ochrona krajobrazu przyrodniczego. Ochrona krajobrazu wiąże się bezpośrednio z tożsamością miasta, udziałem w jego fizjonomii terenów zieleni naturalnej urządzonej, wód i terenów otwartych. W Studium wskazano obszary chronione i wskazane do ochrony, powiązania z obszarami przyrodniczymi w sąsiedztwie miasta oraz konieczność zachowania ciągłości terenów zieleni poprzez ustalenie Systemu Zieleni Miejskiej, na którym określa się istotne ograniczenia inwestycyjne.

4.2.3. Ochrona wartości przyrodniczych. W Studium wykazano obiekty i obszary przyrodniczo chronione oraz proponowane do objęcia ochroną planistyczną, uwzględniono sąsiedztwo Parków Krajobrazowych istniejących i planowanych. Szczególną formą ochrony przyrody są obszary NATURA 2000. W ustaleniach uzyskano kompromis pomiędzy potrzebami ochrony przyrody, terenów wód i terenów przywodnych, z rozwojem funkcji portowych i turystycznych. Wskazuje się na potrzebę, obok arboretum na terenie Syrenich Stawów, urządzenia Ogrodu Botanicznego jako terenu zieleni urządzonej z funkcjami dydaktyczno-naukowymi na obszarze Wodozbioru, nie wykluczając innych lokalizacji podobnych zamierzeń.

4.2.4. Ochrona krajobrazu kulturowego i zabytków. W Studium ważną rolę odgrywają zasady ochrony krajobrazu kulturowego i zabytków, ustalenia obligują planistów do obejmowania ochroną w planach miejscowych walorów fizjonomicznych stref ochrony konserwatorskiej i pojedynczych zabytków, wykazanych w gminnej ewidencji zabytków, a także ustalania ochrony obszarów bezpośrednio związanych z odbiorem zabytków wpisanych do rejestru. Studium obliguje do kontynuacji programów rewaloryzacji struktur zabytkowych, poprawy standardów ich użytkowania bez naruszania wartości historycznych.

4.2.5. Ustanowienie System Zieleni Miejskiej. Jest to kontynuacja utrzymywania w mieście sieciowej struktury terenów zieleni, opracowanej na potrzeby Studium. System ten, zgodnie z zasadami jego funkcjonowania, zapewnia z jednej strony ciągłość struktur przyrodniczych, składających się na lokalne i ponadlokalne korytarze ekologiczne. Z drugiej strony zapewnia wprowadzanie, w planach miejscowych, terenów zieleni i utrzymanie odpowiednich proporcji pomiędzy terenami zajętymi pod zabudowę, a terenami biologicznie czynnymi. Generalną ochroną objęte są cieki wodne i układy zieleni tworzące lokalne korytarze ekologiczne.

4.2.6. Tereny zalewowe i geologicznie niestabilne. W tekście Studium i na rysunkach wskazano na obszary zagrożone powodzią oraz geologicznie niestabilne (osuwiskowe), wskazano potrzeby budowy obiektów zabezpieczających i ograniczenia inwestowania na tych obszarach w tym ograniczenia lub zakazy zabudowy. Wobec braku aktualnych koncesji na prace górnicze podtrzymano rezygnację z ich eksploatacji i utrzymanie jedynie ochrony złóż.

4.2.7. Ochrona terenów leśnych. Przeznaczenia terenów leśnych na inne funkcje określone na rysunku Studium i w kartach dla jednostek planistycznych mogą dotyczyć sytuacji wyjątkowych związanych z realizacją inwestycji celu publicznego, przy braku możliwości zastosowania innych rozwiązań przestrzennych lub technicznych. Wynika to także z przesłanki zawartej w Studium, że tereny leśne są wartością chronioną.

4.2.8. Miejskie tereny rolnicze. Obszar miasta, ze względu na jego funkcje metropolitalne oraz tendencje rozwojowe w zakresie budownictwa mieszkaniowego oraz usług i firm, nie spełnia warunków dla prowadzenia produkcji rolnej. Z tego względu tereny szczególnie wartościowe (z punktu widzenia potrzeb mieszkaniowych i zamierzeń rozwojowych miasta)

przeznaczane będą, w planach miejscowych, zgodnie z dyspozycjami Studium na inne cele. Utrzymuje się niewielkie enklawy terenów rolniczych, w tym na Wyspie Puckiej i innych terenach nadrzecznych i nadjeziornych, na których warunki gruntowo-wodne wyłączają teren spod zabudowy.

4.3. Sfera gospodarcza

4.3.1. Rozwój turystyki. Jak wynika ze Strategii turystyka jest jedną z wiodących w mieście dziedzin gospodarki. Udział w gospodarce miasta segmentu gospodarki związanego z turystyką, handlem i usługami okołoturystycznymi wyznacza nie tylko kierunki przemian społeczno-gospodarczych, ale także wzmacnia potrzebę zachowania i troski o przestrzeń związaną z ochroną zabytków, Systemem Zieleni Miejskiej oraz obszarami przyrodniczymi o wybitnych wartościach. Zapisy Studium uwzględniają potrzeby związane z rozwojem różnych form turystyki od pobytowej poprzez zakupową do biznesowej. Duże znaczenie nadaje się rozwojowi turystyki przywodnej i wodnej, na wszystkich akwenach w granicach miasta, z ograniczeniami na terenach chronionych.

4.3.2. Usługi, dostępność i regulacje struktury handlu wielkopowierzchniowego. W Studium generalnie nie określa się rodzaju dopuszczanych usług, ze względu na ich różnorodność oraz zachodzące zmiany w strukturze i potrzebach społecznych oraz potrzebach i tendencjach rozwojowych w gospodarce. Struktura handlu i usług dostosowana została w Studium do potrzeb lokalnych, od niewielkiej koncentracji (w ramach osiedlowych centrów obsługi ludności) poprzez wielkomiejskie centra, związane ze śródmieściem, Dąbiem i Osiedlem Słonecznym, do autonomicznych centrów handlowych funkcjonujących w oparciu o sklepy wielkopowierzchniowe. W Studium utrzymuje się sieć istniejących hipermarketów i wskazuje się kilka nowych lokalizacji, akceptowanych społecznie.

4.3.3. Treny produkcyjno – składowe, rozwój wyspecjalizowanych struktur usługowo-produkcyjnych. Ze względu na istniejące uwarunkowania i ograniczony obszar terenów produkcyjnych, gmina nie ma możliwości przeznaczania nowych terenów na cele produkcyjne, powierzchnie terenów należących do gminy są zbyt małe, aby mówić o pozyskiwaniu tzw. wielkiego przemysłu (50 ha i więcej), który może zostać zlokalizowany na terenie portu lub w parkach przemysłowych w gminach sąsiednich. Dostępne tereny, udział zieleni i wód powierzchniowych oraz historycznie ukształtowane struktury przestrzenne wskazują, że szans miasta na rozwój gospodarczy, należy upatrywać w rozwoju małych i średnich firm i kontynuacji tradycji morskich, poprzez utrzymanie portu. Rolę Szczecina należy upatrywać w roli ośrodka obsługującego obszar metropolitalny, w ramach którego funkcjonują parki przemysłowe i technologiczne oraz powstaje kadra zarządzająca.

4.3.4. Rozwój małych i średnich firm. Formuła małych i średnich firm bardzo dobrze odpowiada ofercie inwestycyjnej Szczecina i możliwej podaży terenów inwestycyjnych. Ich rozwój służyć także będzie realizacji celów Strategii. Małe i średnie firmy są symbolem nowoczesnej gospodarki, bardzo dobrze mogą funkcjonować w ramach parków przemysłowych, parków technologicznych i struktur rozproszonych, tworząc wiele miejsc pracy dla absolwentów szczecińskich uczelni wyższych. Firmy tego rodzaju wzmacniają już swoją pozycję w obecnych strukturach portowych, a co nie jest bez znaczenia dla „miasta zieleni” zaawansowane technicznie i technologicznie firmy w znacznie mniejszym stopniu oddziaływują negatywnie na środowisko, w stosunku do dużych struktur przemysłowych.

BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA
w SZCZECINIE
ul. Szymanowskiego 2, 71-416 Szczecin
tel. (0-prefix-91) 42 21 055, 42 45 739, fax 42 24 771
e-mail: bppm@um.szczecin.pl

BPPM

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SZCZECIN

TOM - I
UWARUNKOWANIA

Tekst “UWARUNKOWANIA” - załącznik nr 1
Do Uchwały Nr XVII/470/12
Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r.

STRUKTURA DOKUMENTU Studium

1. *Studium* posiada formę kilkutomowego dokumentu wraz z mapami, które zawierają kolejno:

- **tom 0 – Merytoryczne i formalno-prawne ramy Studium** – zawiera wyciąg z dokumentów strategicznych gminy i regionu, ważnych dla prawidłowej oceny istniejących uwarunkowań rozwoju i problematyki zagospodarowania przestrzennego Szczecina; przedstawia cel, przebieg i metodę prac nad *Studium* oraz strukturę dokumentu; określa zakres obowiązywania Studium oraz zasady odczytywania zawartych w nim ustaleń, w tym także dla potrzeb badania zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze Studium.
- **tom I – Uwarunkowania- zawiera ustalenia dotyczące zagospodarowania przestrzennego i rozwoju miasta, podjęte w dokumentach strategicznych i politycznych; określa i dokumentuje wszystkie elementy zagospodarowania przestrzeni i środowiska, które determinują rozwój miasta w sferach przestrzenno-ekologicznej, gospodarczej i społecznej; dopełnieniem i uszczegółowieniem treści informacyjnej tomu I Uwarunkowania są zestawienia tabelaryczne w tomie IV - Aneksy, informacje zawarte w opisach stanu istniejącego terenów planistycznych oraz rysunek Studium „Uwarunkowania”.**
- **tom II – Kierunki** - zawiera ustalenia ogólne dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego, w tym zachowania dotychczasowej struktury i planowanych zmian oraz standardy zagospodarowania i użytkowania terenów przeznaczonych dla wyodrębnionych funkcji; tom ten jest odpowiedzią na generalne wnioski i zidentyfikowane potrzeby mieszkańców oraz przedsiębiorców: uszczegółowieniem ustaleń są zapisy dotyczące konkretnych terenów planistycznych oraz rysunek *Studium* „Kierunki”.
- **tom III – Jednostki planistyczne** – zawiera charakterystyki stanu zainwestowania oraz podstawowe ustalenia szczegółowe dla jednostek planistycznych wyznaczonych na rysunku *Studium*; tom składa się z „kart jednostek planistycznych” mających formę tabel, w których dla każdej jednostki planistycznej podano symbol określający lokalizację na obszarze miasta (nazwa osiedla, nr jednostki), jej powierzchnię, uporządkowane tematycznie informacje o istniejącym stanie zagospodarowania i kierunkach planowanych do realizacji w przyszłości (w tym: kompozycja i zasady zabudowy, obsługa komunikacyjna, wyposażenie w infrastrukturę, ochrona przyrody oraz ochrona zabytków).
- **tom IV – Aneksy** - zawiera materiały uzupełniające do tomu I i II, dostarcza szczegółowych informacji, zawiera wykazy jednostek lub danych omawianych w poszczególnych rozdziałach Studium.

2. Integralną część dokumentu stanowią rysunki Studium będące załącznikami graficznymi do tomów 0, I, II i III:

Rysunek uwarunkowań	skala 1:10 000
Rysunek kierunków	skala 1:10 000

SPIS TREŚCI

STRUKTURA DOKUMENTU STUDIUM 2

I. SFERA PRZESTRZENNO-EKOLOGICZNA 6

I. 1. POŁOŻENIE 6
I. 2. ŚRODOWISKO I ZASOBY PRZYRODNICZE 6
I. 2. 1. WODY POWIERZCHNIOWE 6
I. 2. 2. OBSZARY PODMOKŁE I BAGIENNE 7
I. 2. 3. WODY PODZIEMNE 7
I. 2. 4. ZIELEŃ URZĄDZONA (KOMPONOWANA) 8
I. 2. 5. LASY 9
I. 2. 6. GRUNTY ROLNE 11
I. 2. 7. FLORA I FAUNA 12
I. 2. 7. 1. FLORA 12
I. 2. 7. 2. FAUNA 12
I. 2. 8. KRAJOBRAZ GEOGRAFICZNY 13
I. 2. 9. ZAGROŻENIA GEOGENICZNE 13
I. 2. 9. 1. OSUWISKA 13
I. 2. 9. 2. OBSZARY POTENCJALNEGO ROZWOJU OSUWISK 14
I. 2. 10. ZASOBY ZŁÓŻ KOPALIN, ICH WYKORZYSTANIE I OCHRONA 14
I. 2. 11. LOKALNE SYSTEMY I OBSZARY OCHRONY PRZYRODY 16
I. 2. 11. 1. SYSTEM OBSZARÓW CHRONIONYCH 16
I. 2. 11. 2. UŻYTKI EKOLOGICZNE I ZESPOŁY PRZYRODNICZO - KRAJOBRAZOWE 16
I. 2. 11. 3. LASY OCHRONNE 17
I. 2. 12. POWIĄZANIA ZE STRUKTURAMI PONADREGIONALNYCH SIECI OCHRONY PRZYRODY 17
I. 2. 12. 1. REGIONALNY I PONADREGIONALNY SYSTEM OBSZARÓW CHRONIONYCH 17
I. 2. 12. 2. PARKI KRAJOBRAZOWE 18
I. 2. 12. 3. EUROPEJSKA SIEĆ EKOLOGICZNA EECONET 19
I. 2. 12. 4. EUROPEJSKA SIEĆ EKOLOGICZNA NATURA 2000 20
I. 2. 12. 5. POWIĄZANIA FORMALNE STRUKTUR PRZYRODY CHRONIONEJ 20
I. 2. 12. 6. POWIĄZANIA FUNKCJONALNE STRUKTUR PRZYRODY CHRONIONEJ 21
I. 2. 13. STAN CZYSTOŚCI RZEK 21
I. 2. 13. 1. RZEKI ODRA I PŁONIA 21
I. 2. 14. STAN CZYSTOŚCI JEZIOR 21
I. 2. 15. ZAGROŻENIA POWODZIOWE 22
I. 2. 16. STAN CZYSTOŚCI ATMOSFERY (PYŁY, GAZY, HAŁAS) 22
I. 3. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA 25
I. 3. 1. ZAOPATRZENIE W WODĘ 25
I. 3. 2. ODPROWADZANIE I OCZYSZCZANIE ŚCIEKÓW 27
I. 3. 3. ZAOPATRZENIE W GAZ 28
I. 3. 4. CIEPŁOWNICTWO 29
I. 3. 5. ELEKTROENERGETYKA 30
I. 3. 6. TELEKOMUNIKACJA 30
I. 3. 7. GOSPODARKA ODPADAMI 30
I. 4. TRANSPORT 31
I. 4. 1. INFRASTRUKTURA DROGOWA 31
I. 4. 2.PARKOWANIE 33
I. 4. 3. KOMUNIKACJA ROWEROWA 34

I. 4. 4. KOMUNIKACJA ZBIOROWA 35
I. 4. 5. TRANSPORT KOLEJOWY 36
I. 4. 6. TRANSPORT WODNY 38
I. 4. 7. PRZEWOZY ŚRÓDLĄDOWE 40
I. 4. 8. TRANSPORT MORSKI 41
I. 4. 9. PORT MORSKI 41
I. 5. STRUKTURA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA 44
I. 5. 1. KRAJOBRAZ KULTUROWY, ZASÓB ZABYTKOWY I DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ 44
I. 5. 2. ZABYTKOWE UKŁADY KRAJOBRAZOWE I ICH EKSPOZYCJA 46
I. 5. 3. RELIKTY OSADNICTWA PRADZIEJOWEGO I ŚREDNIOWIECZNEGO (STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE) 47
I. 5. 4. ZABYTKI RUCHOME I WARTOŚCI NIEMATERIALNE 48
I. 5. 5. DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ 48
I. 5. 6. PROCESY PRZEKSZTAŁCEŃ STRUKTURY FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNEJ SZCZECINA 49
I. 5. 7. OPIS STRUKTURY FUNKCJONALNO–PRZESTRZENNEJ MIASTA 51
I. 5. 8. STRUKTURA UŻYTKOWANIA I WŁASNOŚCI GRUNTÓW 51
I. 5. 9. DZIELNICA ŚRÓDMIEŚCIE I MIĘDZYODRZE 53
I. 5. 10. DZIELNICA PÓŁNOC 53
I. 5. 11. DZIELNICA ZACHÓD 54
I. 5. 12. DZIELNICA PRAWOBRZEŻE 54
I. 5. 13. OBSZARY MIASTA O SZCZEGÓLNYM ZNACZENIU 55
I. 5. 14. MIEJSKIE OBSZARY REPREZENTACYJNE 55
I. 5. 15. PRZESTRZENIE PUBLICZNE LOKALNE – SUBCENTRA I KRYTERIA ICH IDENTYFIKACJI 57
I. 5. 16. TERENY ZDEWASTOWANE I ZAGROŻONE PATOLOGIĄ SPOŁECZNĄ 58
I. 6. MIESZKALNICTWO 58

II. SFERA GOSPODARCZA 60

II. 1. GOSPODARKA MORSKA 60
II. 2. TURYSTYKA 60
II. 3. PODMIOTY GOSPODARCZE 61
II. 4. PRZEMYSŁ 62
II. 5. BUDOWNICTWO 63
II. 6. HANDEL I USŁUGI 63
II. 7. RZEMIOSŁO 65
II. 8. USŁUGI KOMERCYJNE W OTOCZENIU BIZNESU 65
II. 9. SFERA BADAŃ I ROZWOJU - OŚRODKI BADAWCZO-ROZWOJOWE 66

III. SFERA SPOŁECZNA 66

III. 1. DEMOGRAFIA 66
III. 1. 1. STRUKTURA DEMOGRAFICZNA 66
III. 1. 2. MIGRACJE, PRZYROST NATURALNY 67
III. 1. 3. PROGNOZA ZMIAN POTENCJAŁU LUDNOŚCIOWEGO SZCZECINA 68
III. 2. KULTURA 71
III. 2. 1. PLACÓWKI I INSTYTUCJE KULTURALNE 71
III. 2. 2. DZIAŁALNOŚĆ KULTURALNA 71
III. 3. ADMINISTRACJA 72
III. 3. 1. OBSZAR METROPOLITALNY SZCZECINA 72
III. 4. SPORT MASOWY I REKREACJA 73

III. 4. 1. ROLA MIASTA W ROZWOJU SPORTU I REKREACJI 73
III. 4. 2. OBIEKTY SPORTOWE 73
III. 4. 3. ŚCIEŻKI ROWEROWE 73
III. 5. EDUKACJA I OŚWIATA 74
III. 5. 1. SYSTEM EDUKACJI I OŚWIATY 74
III. 5. 2. PRZEDSZKOLA 74
III. 5. 3. SZKOŁY PODSTAWOWE 74
III. 5. 4. GIMNAZJA 75
III. 5. 5. SZKOŁY PONADGIMNAZJALNE 75
III. 5. 6. SZKOLNICTWO WYŻSZE 76
III. 5. 7. JEDNOSTKI BADAWCZO–ROZWOJOWE 77
III. 5. 8. OŚRODKI I PLACÓWKI KSZTAŁCENIA SPECJALNEGO ORAZ OŚWIATOWO-WYCHOWAWCZE 77
III. 6. STAN PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO 78

I. SFERA PRZESTRZENNO-EKOLOGICZNA

I. 1. POŁOŻENIE

I. 1. 1. Szczecin położony jest w obrębie 5 różnych jednostek fizycznogeograficznych:
- Wzgórza Warszewskie,
- wysoczyzny morenowe Lewobrzeża,
- Dolina Odry,
- fragment Równiny Goleniowskiej,
- Góry Bukowe.

I. 1. 2. Szczecin posiada urozmaicone ukształtowanie terenu, przy przeciętnym wyniesieniu nad poziom morza wynoszącym ok. 25 m n.p.m. Do głównych form ukształtowania powierzchni terenu należą Góry Bukowe i Wzgórza Warszewskie oraz Dolina Dolnej Odry. Najwyższym wzniesieniem w granicach miasta jest Wielecka Góra – 131 m n.p.m. (Wzgórza Warszewskie), poza granicami miasta – Bukowiec – 147 m n.p.m. (Góry Bukowe).
Najniżej położonym terenem w Szczecinie jest Międzyodrze wyniesione zaledwie od 0,1 do 0,5 m n.p.m. (pojawiają się niewielkie powierzchnie depresyjne rzędu - 0,10 m p.p.m.).

I. 2. ŚRODOWISKO I ZASOBY PRZYRODNICZE

I. 2. 1. WODY POWIERZCHNIOWE

I. 2. 1. 1. Szczecin należy do miast o bogatej i urozmaiconej sieci wodnej oraz znacznej powierzchni gruntów pod wodami, które stanowią ok. 24 % powierzchni miasta, tj. 7 175 ha. Udział morskich wód wewnętrznych wynosi 712 ha, wód powierzchniowych płynących 6 380 ha, wód powierzchniowych stojących 83 ha. Głównym elementem sieci hydrograficznej w granicach miasta jest rzeka Odra, kształtująca stosunki wodne na całym obszarze. Mniejszą powierzchnię posiadają zlewnie rzeki Płoni i Jeziora Dąbie.
I. 2. 1. 2. Odra płynie dwoma nurtami o niewielkim spadku: nurtem wschodnim - Odrą Wschodnią, od Widuchowej i na terenie Miasta zwaną Regalicą (o średniej głębokości ok. 7 m i szerokości ok. 160 m, na odcinku od Widuchowej do Jeziora Dąbie) i zachodnim - Odrą Zachodnią (o głębokości od 5 do 10 m i szerokości od 140 do 200 m poniżej Widuchowej). Oba nurty łączą liczne kanały i odnogi, w których przepływ wody jest bliski zeru. Kończąc swój bieg Odra wpada do Zlewiska Przymorskiego utworzonego przez duży zespół wodny: Roztokę Odrzańską i Zalew Szczeciński.
I. 2. 1. 3. Dolna Odra znajduje się w zasięgu tzw. cofki[1] z Zalewu Szczecińskiego, polegającej na przepływie wód w górę rzeki, w ich warstwie powierzchniowej. Poniżej Mostu Długiego na Odrze Zachodniej głębokość rzeki jest sztucznie utrzymywana w celu zachowania drożności toru wodnego Szczecin – Świnoujście, niezbędnej dla utrzymania żeglugi statków morskich na obszarze tzw. morskich wód wewnętrznych.

[1]Zjawisko piętrzenia się wód powodowane silnym wiatrem wiejącym w kierunku przeciwnym do kierunku spływu wód; zjawisko to jest szczególnie niebezpieczne w okresie wiosennym, w którym nałożenie się tzw. cofki na utrudnienia w odprowadzaniu kry, wynikające z niewielkiej głębokości akwenu, mogą stać się przyczyną groźnych powodzi.

I. 2. 1. 4. Z ekologicznego i społecznego punktu widzenia wszystkie cieki wodne, kanały i zbiorniki, znajdujące się w granicach miasta lub z nim sąsiadujące, mają ogromne znaczenie dla utrzymania zarówno jakości życia biologicznego, jak i jego wizerunku, tworzą bowiem sieć korytarzy ekologicznych, stwarzając dogodne warunki pozwalające na zachowanie bioróżnorodności siedlisk i bytowania unikatowych gatunków fauny i flory występujących w granicach miasta.
I. 2. 1. 5. Wody powierzchniowe, ze względu na ich wartość biologiczną, a także atrakcyjność krajobrazową i rekreacyjno-sportową dla mieszkańców i turystów, należy zaliczyć do zasobów wymagających szczególnej ochrony.

Tab. 1. Ważniejsze cieki, kanały i zbiorniki wodne

Cieki wodne)[2]	***Długość [km]***	***Kanały***	***Zbiorniki wód stojących***
Bukowa	14,2 km	Przecznica	Jezioro Dąbie
Osówka	12,6 km	Kanał Żeglarski	Jezioro Głębokie
Grzęziniec	5,5 km	Skośnica	Jezioro Głuszec
Grzybnica	5,5 km	Parnica	Jezioro Goplany
Glinianka	5,5 km	Przekop Parnicki	Jezioro Portowe
Przęsocińska Struga	5,5 km	Kanał Grodzki	Jezioro Rusałka
Skolwinka	5,1 km	Kanał Grabowski	Jezioro Słoneczne
Płonia	17,7 km	Kanał Klucki	Jezioro Szmargdowe
Chełszcząca	9,8 km	Kanał Wrocławski	Staw Cysterski
Niedźwiedzianka	7,8 km	Kanał Dębicki,	Stawy Bliźniaki
Rudzianka	7,8 km	Przekop Mieleński	Staw Brodowski
Chojnówka	7,0 km	Duńczyca	Staw Kijewski
			Staw Kupały
			Stawy Potorfowe
			Syrenie Stawy
			Staw Uroczysko

I. 2. 2. OBSZARY PODMOKŁE I BAGIENNE

I. 2. 2. 1. Występowanie znacznych obszarowo terenów podmokłych i bagiennych wynika z ukształtowania terenu, warunków gruntowo-wodnych, obecności cieków i zjawisk powodziowych. Część z nich to pozostałości po dawnych zbiornikach i oczkach wodnych, a pozostałe to obszary położone w dolinie Odry i wokół Jez. Dąbie oraz wzdłuż cieków.
I. 2. 2. 2. Do najcenniejszych obszarów bagiennych i podmokłych należy zaliczyć ciąg wysp rozdzielających Odrę od Jeziora Dąbskiego, północno-wschodnie tereny Skolwina, fragmenty nabrzeży pomiędzy Stołczynem a Skolwinem, łąki w Rokicinach nad Jez. Dąbie i znaczne obszary wysp Międzyodrza.
I. 2. 2. 3. Pełnią one ważną rolę retencyjną, zmniejszają zagrożenie związane z gwałtownymi wezbraniami wód w ciekach. Obszary te charakteryzuje okresowe podtapianie, są one siedliskami cennych gatunków flory i fauny, w tym także gatunków objętych ścisłą ochroną, jak np. orzeł bielik.

I. 2. 3. WODY PODZIEMNE

I. 2. 3. 1. System wodonośny miasta Szczecina tworzą zasoby odnawialne i zasoby dyspozycyjne rejonów zasobowych w zlewni: Zalewu Szczecińskiego, rzeki Odry, rzeki Gunicy, rzeki Kalicy – Tywy, rzeki Płoni, rzeki Iny i Międzyodrza.

[2] Całkowita długość ok. 60 km - lewobrzeże i ok. 53 km prawobrzeże

I. 2. 3. 2. W przekroju czwartorzędowego piętra wodonośnego wydzielone zostały trzy główne użytkowe poziomy wodonośne: I - o głębokości od kilku metrów do 25, a nawet 40 m, II – międzyglinowy górny o miąższości od kilku do 20 m i III – o miąższości od kilku do 50 m. System wodonośny piętra czwartorzędowego charakteryzuje się zmiennością i urozmaiceniem form występowania w strukturach hydrogeologicznych, wynikłych z budowy geologicznej oraz zasilania i drenażu wód.
I. 2. 3. 3. Użytkowe poziomy wód słodkich na obszarze Głównych Zasobów Wód Podziemnych (GZWP) występują w utworach czwartorzędowych od głębokości 100 do 160 m p.p.t., w którym wyodrębniono zbiornik GZWP 122 „Dolina kopalna Szczecin", o powierzchni ok.132 km^2. Na obszarze GZWP 122 wydzielono obszar najwyższej ochrony (ONO) o powierzchni ok. 2,3 km^2 i obszar wysokiej ochrony (OWO) o powierzchni ok. 27,2 km^2. Obejmują one rynnę glacjalną Tanowo – Pilchowo – Szczecin, będącą strefą zasilania II poziomu międzyglinowego górnego zbiornika. Bazę drenażu dla wód zbiornika stanowią Zalew Szczeciński oraz Dolina Odry. Obszary zasilania zbiornika położone są w zachodniej części Niziny Szczecińskiej. Zasoby dyspozycyjne dla obszaru zbiornika wynoszą: w rejonie B (zlewnia rzeki Gunicy): 12 016 m^3/d i w rejonie C (zlewnia rzeki Odry): 23 796 m^3/d.
I. 2. 3. 4. Wody podziemne w utworach czwartorzędowych na wschód od Odry charakteryzują się przypowierzchniowym poziomem wodonośnym, który budują osady rzeczne piaszczyste, w spągu piaszczysto-żwirowe o miąższości 20 – 30 m. Zwierciadło swobodne występuje na głębokości od 1,0 m p.p.t. do około 6,0 m p.p.t. Poziom ten występuje bez izolacji, co stwarza dogodne warunki zasilania, ale brak izolacji powoduje, że jest narażony na skażenie antropogeniczne. Uzyskuje się tu wydajność od 30 m^3/h do 120 m^3/h. Korzystają z niego wszystkie lokalne wodociągi i wodociągi przemysłowe znajdujące się w obszarze równiny Goleniowskiej.
I. 2. 3. 5. Rzędna poziomów wodonośnych struktury Wzgórz Bukowych waha się od 42,0 m p.p.t. do 115,0 m n.p.m. Lokalne poziomy wód podziemnych w strukturze Wzgórz Bukowych zasilają głęboki poziom wodonośny nawiercony w Kołowie na rzędnej 42,0 m n.p.m.
I. 2. 3. 6. Wyniki analiz chemicznych obszaru Międzyodrza dokumentują wyjątkowo niekorzystną jakość wód podziemnych w utworach doliny pomiędzy Odrą Zachodnią i Wschodnią. Wody podziemne w tych osadach dolinnych nie spełniają wymogów III klasy czystości. W rejonie między Odrą Wschodnią a krawędzią wysoczyzny morenowej na tarasie nadzalewowym i częściowo na tarasie zalewowym występują wody o lepszej jakości niż w obszarze Międzyodrza. Z tego względu obszar został określony jako użytkowy poziom wodonośny. Biorąc pod uwagę czynniki uniemożliwiające eksploatację wód Międzyodrza uznano, że jest to obszar pozbawiony użytkowego poziomu wodonośnego.
I. 2. 3. 7. Z badań wykonanych w latach 1995 – 1997 wynika, że wody gruntowe Szczecina należą do II i III klasy jakości. Wody poziomu II zakwalifikowane są do II klasy. W wodach tych stwierdza się podwyższone stężenia żelaza, manganu i fosforanów. Natomiast jakość wód poziomu III powoli pogarsza się pod wpływem zanieczyszczenia będącego wynikiem antropopresji na środowisko naturalne, powodującej zmiany w ekosystemach. Obserwuje się wzrost zanieczyszczenia wód chlorkami, związkami azotu i fosforu.

I. 2. 4. ZIELEŃ URZĄDZONA (KOMPONOWANA)

I. 2. 4. 1. Na terenie Szczecina występują duże skupiska zieleni w postaci parków, cmentarzy, zieleńców, skwerów i zieleni ulicznej. Ogólna powierzchnia terenów zieleni miejskiej wynosi 530,47 ha. Największą powierzchnię zajmują parki spacerowo-wypoczynkowe.

I. 2. 4. 2. W Szczecinie znajduje się 16 parków o łącznej powierzchni 142,5 ha. Do największych parków należą:
- Park Kasprowicza (o powierzchni 27,03 ha) położony na wzniesieniu i stoku Doliny Niemierzyńskiej ze sztucznie utworzonym jeziorkiem Rusałką, jest to największy i najpopularniejszy park w Szczecinie,
- Park Żeromskiego (o powierzchni 21,97 ha), drugi pod względem wielkości, powstał na terenach zlikwidowanych cmentarzy na początku XX wieku.

Pozostałe parki to:
- Park Dendrologiczny im. prof. St. Kownasa,
- Park Brodowski,
- Park Andersa,
- Park Powstańców,
- Park Arkoński,
- Park Noakowskiego,
- Park Jasne Błonia,
- Park przy ul. Niemierzyńskiej,
- Park przy ul. Goleniowskiej,
- Park przy ul. Jasnej,
- Park przy Stawie Brodowskim,
- Park przy ul. Sąsiedzkiej,
- Park przy ul. Przodowników Pracy,
- Park im. Stanisława Nadratowskiego.

I. 2. 4. 3. Dużym i ciekawym skupiskiem zieleni są cmentarze o ogólnej powierzchni 193,87 ha (w tym cmentarze czynne - 179,41 ha). W Szczecinie znajduje się łącznie 21 cmentarzy, w tym 5 czynnych i jeden w budowie:
- Cmentarz Centralny,
- Cmentarz na terenie os. Wielgowo,
- Cmentarz na terenie os. Zdroje,
- Cmentarz na terenie os. Dąbie,
- Cmentarz na terenie os. Płonia.
- w budowie cmentarz przy ul. Bronowickiej na Gumieńcach.

I. 2. 4. 4. W granicach miasta znajduje się też wiele mniejszych terenów zieleni, do których należą: nieczynne cmentarze wyznaniowe, cmentarze wiejskie, zieleńce miejskie i prywatne, w tym zieleń przy budynkach użyteczności publicznej, bulwary i promenady. W mieście istnieje 90 zieleńców o łącznej powierzchni 55,2 ha. Największe z nich zlokalizowane są przy ulicach: Jana z Kolna/Teatr Polski, Boryny, Spółdzielczej, Chopina/Krasińskiego, Obotryckiej, Ojca Bejzyma, Wałach Chrobrego, Promenadzie Leszczyńskiego oraz na Placu im. Janiny Szczerskiej i Placu Słowiańskim.

I. 2. 4. 5. Zieleń uliczna zajmuje 138,9 ha. Są to tereny zieleni towarzyszącej komunikacji miejskiej, głównie pasy trawników, z nasadzeniami krzewów i drzew wzdłuż jezdni i chodników.

I. 2. 5. LASY

I. 2. 5. 1. Lasy w granicach miasta Szczecina, o łącznej powierzchni ok. 5 056 ha, położone są na obszarach przygranicznych, głównie w północnej, południowej i południowo-wschodniej części miasta.

I. 2. 5. 2. Lasy Państwowe zajmują powierzchnię ok. 2 716 ha, i wchodzą w skład trzech nadleśnictw:
- Nadleśnictwo Trzebież (828,71 ha pow. ogólnej, w tym 654,82 ha pow. leśnej),
- Nadleśnictwo Kliniska (658,03 ha pow. ogólnej, w tym 633,33 ha pow. leśnej),
- Nadleśnictwo Gryfino (1 229,29 ha pow. ogólnej, w tym 1 098 ha pow. leśnej).

I. 2. 5. 3. W drzewostanach będących pod zarządem Lasów Państwowych dominuje sosna (42,2%) i olsza (40,6%), a następnie dąb (5,3%) i topola (5,1%) oraz buk (2,9%), brzoza (2,1%), robinia (1,4%). Udział takich gatunków jak: jesion, kasztanowiec, wierzba i świerk wynosi po 0,1%.

I. 2. 5. 4. Lasy Miejskie zajmują ogólną powierzchnię ok. 2 764 ha. Są one częścią trzech puszcz położonych w dolnym biegu Odry. Lasy po zachodniej stronie Odry znajdują się w rejonie Puszczy Wkrzańskiej, południowo-wschodnia część związana jest z Puszczą Bukową, natomiast od wschodu i północnego-wschodu są częścią Puszczy Goleniowskiej.

I. 2. 5. 5. Obszar Lasów Miejskich podzielony jest na dwa leśnictwa:
- Leśnictwo Głębokie, o powierzchni 1 735,27 ha, obejmujące swym zasięgiem lasy położone po zachodniej stronie Odry,
- Leśnictwo Dąbie, o powierzchni 1 044,90 ha, obejmujące lasy położone po wschodniej stronie Odry.

I. 2. 5. 6. W skład Lasów Miejskich wchodzi 13 kompleksów leśnych zwanych uroczyskami (potocznie część z nich nazywana jest parkami leśnymi). Największe uroczyska to: Las Arkoński (976,90 ha), Dąbie (465,56 ha), Głębokie (351,77 ha), Mścięcino (281,46 ha), Zdroje (151,03 ha). Pozostałe zajmują powierzchnię od kilku do kilkudziesięciu hektarów. Są to: Płonia (58,89 ha), Kupały (51,64 ha), Wielgowo (38,97 ha), Bukowe (32,42 ha), Jezierzyce (24,69 ha), Klęskowo (23,39 ha), Trzech Strumieni (23,07), Skolwin (2,86 ha).

I. 2. 5. 7. Na terenie Lasów Miejskich dominują siedliska leśne zajmujące łącznie ponad 76% powierzchni leśnej, przy czym najczęściej spotykane jest siedlisko lasu mieszanego świeżego (LMśw, ponad 41% pow.). Zajmujące nieco ponad 23% powierzchni siedliska borowe najczęściej występują w leśnictwie Dąbie. Stosunkowo dużą powierzchnię zajmują olsy (ponad 5% pow.). Głównym gatunkiem lasotwórczym jest sosna, która tworzy drzewostany na ponad 51% powierzchni leśnej. Drugim, co do częstości występowania gatunkiem jest dąb zajmujący 15% powierzchni i kolejno olsza (10,7%) oraz buk (9%). Pozostałe gatunki zajmujące od 1,3% do 3,4% to: brzoza, robinia, modrzew, świerk i grab.

I. 2. 5. 8. Nieznaczna część lasów mieszczących się w granicach administracyjnych miasta jest własnością osób fizycznych i prawnych (lasy prywatne o pow. ok. 73 ha).

I. 2. 5. 9. Na obszarach leśnych można spotkać gatunki roślin objętych ochroną ścisłą: gnieźnik leśny, jarząb szwedzki, kruszczyk szerokolistny, listeria jajowata, paprotka zwyczajna, pióropusznik strusi, przylaszczka pospolita, rokitnik zwyczajny, sasanka łąkowa, śnieżyczka przebiśnieg, wiciokrzew pomorski, widłak goździsty.

I. 2. 5. 10. Występują tu także gatunki roślin objęte ochroną częściową: bluszcz pospolity, barwinek pospolity, kalina koralowa, kocanka piaskowa, konwalia majowa, kruszyna pospolita, porzeczka czarna, pierwiosnek lekarski, marzanka wonna, turówka wonna.

I. 2. 5. 11. W granicach miasta występuje środowisko mikoflory. Szczególnie bogate jest ono na obszarach leśnych. Obejmuje około 320 gatunków, z czego ochroną ścisłą objętych jest 9 gatunków: (piestrzyca kędzierzawa, piestrzyca zatokowata, smardz jadalny, mitrówka półwolna, flagowiec olbrzymi, purchawica olbrzymia, sromotnik bezwstydny, żagwica listkowata, szmaciak gałęzisty).

I. 2. 5. 12. W obrębie kompleksów leśnych znajdują się tereny cenne przyrodniczo, objęte ochroną prawną, m. in.: rezerwat przyrody „Zdroje”, pomniki przyrody, użytki ekologiczne i zespoły przyrodniczo-krajobrazowe.

I. 2. 5. 13. Lasy pełnią wiele ważnych funkcji:
- ze środowiskowego punktu widzenia, są łącznikiem pomiędzy Systemem Zieleni Miejskiej, a kompleksami leśnymi, korytarzami ekologicznymi i siedliskami o randze europejskiej, zapewniając utrzymanie bioróżnorodności i potencjał biologiczny pozwalający łagodzić skutki antropopresji,
- tworzą atrakcyjne warunki zamieszkiwania składając się na niepowtarzalny wizerunek Szczecina jako miasta zieleni – miasta ogrodu,
- stanowią zaplecze rekreacyjne i miejsca sobotnio-niedzielnego wypoczynku dla całej aglomeracji szczecińskiej,
- są bogatym źródłem wiedzy przyrodniczej dla szkół i uczelni szczecińskich, pełniąc tym samym ważną rolę w kształtowaniu postaw proekologicznych.

I. 2. 5. 14. Lasy, ze względu na znaczenie i funkcję w środowisku, podlegają specjalnej ochronie, a zmniejszanie ich powierzchni traktowane jest zawsze jako sytuacja wyjątkowa, wynikająca z ważnych uwarunkowań społecznych i gospodarczych.
I. 2. 5. 15. Podstawowym dokumentem gospodarki leśnej dla lasów będących w zarządzie Lasów Państwowych są plany urządzenia lasu Nadleśnictw: Kliniska, Gryfino, Trzebież oraz Uproszczony Plan Urządzenia Lasu Lasów Miejskich miasta Szczecina.
I. 2. 5. 16. Lasy Miejskie posiadają Uproszczony Plan Urządzenia Lasu na lata 2002-2011, zatwierdzony przez wojewodę 17 lipca 2003 r. Jest to plan opracowywany dla wszystkich obszarów lasu, o powierzchni, co najmniej 10 ha, zawierający skrócony opis lasu i gruntów przeznaczonych do zalesienia oraz podstawowe zadania dotyczące gospodarki leśnej. Dokumentem sporządzanym dla lasów rozdrobnionych, o powierzchni do 10 ha, niestanowiących własności Skarbu Państwa jest inwentaryzacja stanu lasów, która określa zadania z zakresu gospodarki leśnej.
I. 2. 5. 17. Lasy Państwowe, Lasy Miejskie oraz ośrodek Dydaktyczno Muzealny Świdwie wchodzą w skład Leśnego Kompleksu Promocyjnego (LKP) „Puszcze Szczecińskie" (Zarządzenie Nr 18 Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z dnia 1. 07. 1996 r. w sprawie Leśnych Kompleksów Promocyjnych, z późniejszymi zmianami: Zarządzenie nr 63/2004 z dnia 14 października 2004r.), wcześniejsza nazwa LKP „Lasy Puszczy Bukowej i Goleniowskiej". W lasach objętych LPK prowadzona jest promocja zrównoważonej gospodarki leśnej, ochrona zasobów przyrody oraz edukacja leśna społeczeństwa. LKP „Puszcze Szczecińskie" jest obszarem funkcjonalnym o znaczeniu ekologicznym, edukacyjnym i społecznym.
I. 2. 5. 18. Lasy stanowią ważną ostoję dla wielu chronionych i rzadko spotykanych gatunków grzybów roślin i zwierząt. Występują tu siedliska wymagające ochrony w obszarach Natura 2000, takie jak buczyny, grądy i łęgi.

I. 2. 6. GRUNTY ROLNE

I. 2. 6. 1. Użytki rolne na terenie Szczecina zajmują ok. 21,56% i wynoszą 6 480 ha ogólnej powierzchni miasta. Tworzą je między innymi trzy większe kompleksy: Sadlińskie Łąki nad jeziorem Dąbie (ok. 580 ha), Rejon Skolwina (grunty orne o powierzchni ok. 160 ha) i Rejon Wielgowa (użytki zielone i grunty orne o powierzchni ok. 200 ha).
I. 2. 6. 2. Większość gleb zaliczana jest do IV i V klasy. Ustawowej ochronie podlegają gleby występujące na terenie miasta i użytkowane rolniczo klas III i IV. Rozwój miasta i intensyfikacja jego zabudowy, głównie mieszkaniowej, doprowadziła do praktycznego zaniku działalności rolniczej.

I. 2. 6. 3. Proces eliminacji produkcji rolnej na terenie miasta traktowany jest, jako naturalna konsekwencja nakładania się, z jednej strony postępującego w obszarach zurbanizowanych zanieczyszczenia gleb oraz trudności sprostania rosnącym wciąż wymaganiom w zakresie kontaminacji i stanu sanitarnego produktów rolnych, z drugiej zaś strony - odchodzenia od produkcji rolnej przez samych zainteresowanych, którzy z powodów ekonomicznych oczekują od gminy przekształcenia terenów rolniczych na tereny pod zabudowę, głównie mieszkaniową.
I. 2. 6. 4. Zgodnie z Art. 5b. przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2004 Nr 121, poz.1266 j.t.) nie stosuje się do gruntów rolnych stanowiących użytki rolne położonych w granicach administracyjnych miast.

I. 2. 7. FLORA I FAUNA

I. 2. 7. 1. Flora

I. 2. 7. 1. 1. Na podstawie analiz wykonanych dla potrzeb Studium, w tym opracowań ekofizjograficznych i problemowych opracowań do ekofizjografii oraz waloryzacji przyrodniczej Szczecina, na terenie miasta stwierdzono występowanie 86 gatunków roślin chronionych, z tego 74 gatunki podlegają ochronie ścisłej (9 gatunków grzybów, 9 gatunków naczyniowych roślin zarodnikowych, 10 gatunków drzew i krzewów, 46 gatunków ziół), a pozostałych 12 gatunków podlega ochronie częściowej. W grupie roślin chronionych jest 15 gatunków zawleczonych i zdziczałych, a aż 34 gatunki uznano za wymarłe. Do gatunków ginących zaliczono 90 taksonów, które są wymieniane w ogólnokrajowych i regionalnych Czerwonych Listach Roślin. Znaczną ich część należy uznać za zaginione. Do rzadko spotykanych zaliczono 37 gatunków, które proponuje się włączyć do regionalnej lub lokalnej Czerwonej Listy Roślin.
I. 2. 7. 1. 2. Informacje zawarte w tomie Uwarunkowania mają na celu pokazanie skali przestrzennej, bogactwa i różnorodności siedlisk i biotopów oraz wielości cennych gatunków, w tym wymarłych i zawleczonych. Na etapie sporządzania planu miejscowego podstawowym źródłem informacji o środowisku przyrodniczym są opracowania ekofizjograficzne i problemowe opracowania ekofizjograficzne, wizje lokalne oraz inne opracowania tematycznie powiązane z zagadnieniami ochrony przyrody.

I. 2. 7. 2. Fauna

I. 2. 7. 2. 1. Na podstawie analiz wykonanych dla potrzeb Studium, w tym opracowań ekofizjograficznych i problemowych opracowań do ekofizjografii oraz Waloryzacji przyrodniczej Szczecina stwierdzono osiedlenie się na terenie miasta wielu gatunków bezkręgowców i kręgowców. Spośród kręgowców obserwowano: 1 gatunek krągłoustych, 37 gatunków ryb słodkowodnych i wędrownych, 13 gatunków płazów, 7 gatunków gadów, 209 gatunków ptaków, w tym 148 gatunków lęgowych, 68 gatunków ssaków, w tym 7 udomowionych oraz 6 gatunków obcych. Większość z nich to gatunki objęte ochroną prawną. Stwierdzono bytowanie, co najmniej 5 gatunków bezkręgowców i 9 kręgowców z Europejskiej Czerwonej Listy Zwierząt oraz 20 gatunków bezkręgowców i 23 kręgowców z Polskiej Czerwonej Listy Zwierząt.
I. 2. 7. 2. 2. W Waloryzacji przyrodniczej Szczecina wyodrębniono 14 węzłowych – zbiorczych stref faunistycznych, mających istotne znaczenie dla ichtiofauny i krągłoustych, herpetofauny,

awifauny lęgowej, przelotnej i zimującej oraz teriofauny. Do najważniejszych należą Dolina Odry obejmująca korytarz Odry Zachodniej i Odry Wschodniej (Regalicy), a także obszar Międzyodrza i jeziora Dąbie, Wzgórza Warszewskie i kompleks lasów Puszczy Bukowej oraz Doliny: Płoni, Bukowej, Trawnej, Leszczyńca, Chełszczącej, Niedźwiedzianki.
I. 2. 7. 2. 3. Stanowiska rozrodu i stałego przebywania zwierząt gatunków chronionych, dla których Zarządzeniem nr 266/97 Wojewody Szczecińskiego z dn. 8 grudnia 1997r. wyznaczono strefy ochronne:
- stanowiska orła bielika - Nadleśnictwo Trzebież - Wyspa Dębina – symbol na mapie S – 1,
- stanowisko kani rudej - Nadleśnictwo Trzebież - Żabi Ostrów – symbol na mapie S – 2.
I. 2. 7. 2. 4. Informacje zawarte w tomie Uwarunkowania mają na celu pokazanie bogactwa stref faunistycznych oraz wielości cennych gatunków. Na etapie sporządzania planu miejscowego podstawowym źródłem informacji o środowisku przyrodniczym są opracowania ekofizjograficzne i problemowe opracowania ekofizjograficzne, wizje lokalne oraz inne opracowania tematycznie powiązane z zagadnieniami ochrony przyrody.

I. 2. 8. KRAJOBRAZ GEOGRAFICZNY

I. 2. 8. 1. Szczecin zakwalifikowany został do krajobrazu typu naturalnego, krajobrazu klasy nizinnej.
I. 2. 8. 2. Rozróżniono następujące rodzaje krajobrazu: doliny i równiny akumulacyjne o gatunkach krajobrazu den dolin (część centralna miasta), deltowy (część północna i północno-wschodnia miasta), tarasów z wydmami (część południowo-wschodnia miasta) oraz młodoglacjalny z gatunkiem krajobrazu równin i wzniesień morenowych (część północno-zachodnia miasta oraz zachodnia i południowo-wschodnia).
I. 2. 8. 3. Najcenniejszymi elementami krajobrazu miasta są:
- fragment doliny Odry wraz z jeziorem Dąbie i łąkami nadodrzańskimi i dąbskimi,
- fragment Wzniesień Szczecińskich, na które składają się: Wzgórza Warszewskie, Wał Bezrzecze – Siadło,
- fragment Wzgórz Bukowych,
- fragment Puszczy Goleniowskiej.

I. 2. 9. ZAGROŻENIA GEOGENICZNE

I. 2. 9. 1. Osuwiska

I. 2. 9. 1. 1. W obszarze miasta występują cztery czynne osuwiska: Skolwińskie, Glinki, Doliny Żółwinki i Jeziora Szmaragdowego. W ostatnich latach procesy geodynamiczne zachodzą w nich mało intensywnie.
I. 2. 9. 1. 2. Osuwisko Skolwińskie wraz z osuwiskiem Glinki i Doliny Żółwinki zaliczane są do najbardziej niebezpiecznych rejonów osuwiskowych w Szczecinie. W budowie geologicznej obszaru dominują iły septariowe, wrażliwe na wody gruntowe, pod których wpływem pęcznieją i stają się plastyczne lub miękkoplastyczne. Litologia, warunki wodne, duże spadki i zaburzona struktura warstw stwarzają sprzyjające warunki dla powstawania osuwisk.
I. 2. 9. 1. 3. Podcięcie zboczy przez wyrobiska starych cegielni i erozja w dnach potoków sprzyjają rozwojowi osuwisk. Aktywność osuwisk zależy od wielkości opadów i działalności gospodarczej na ich terenie i w otoczeniu. Uszkodzony system melioracyjny może zwiększać aktywność procesów osuwiskowych, stanowiąc zagrożenie dla dróg i linii kolejowej przebiegających u podnóża skarpy.

I. 2. 9. 1. 4. Osuwisko Jeziora Szmaragdowego znajduje się na południowej skarpie dawnego wyrobiska, zarówno w części nadwodnej jak i podwodnej. Margle wieku kredowego zalegają u podnóża wschodniej skarpy wyrobiska, na skłonie skarpy zachodniej (wyjście ścieżki ku górze) oraz w samym osuwisku na południowym obrzeżu jeziora. Ostatnie ruchy osuwiska miały miejsce w 2009 roku. Kolejny ruch jest możliwy m. in. na skutek powolnego ługowania margli, destrukcji drzew, które również znajdują się w stożku osuwiskowym w jego części podwodnej. Na podstawie pierwotnej głębokości jeziora ocenia się, że część podwodna stożka osuwiskowego posiada wysokość około 20,0 m.

I. 2. 9. 2. Obszary potencjalnego rozwoju osuwisk

I. 2. 9. 2. 1. Obszar potencjalnego rozwoju osuwisk występuje na całym wschodnim zboczu Wzgórz Warszewskich, z głęboko wciętymi dolinkami włącznie. W obszarze tym dominują ilaste osady trzeciorzędowe i są one współzaburzone osadami czwartorzędowymi (zaburzenia glacitektoniczne). Spadki terenu przekraczają 20%, często sięgając wartości 30-35%. Nachylenie stoków przy sprzyjającym układzie litologicznym (przewarstwienia gruntów ilastych i niespoistych) i wysiękach wód gruntowych, może spowodować rozwój procesów masowych - w pierwszym etapie spełzanie gruntów, w dalszej kolejności spływy i zsuwy zboczowe, a w efekcie uruchomienie procesów osuwiskowych.
I. 2. 9. 2. 2. Procesy osuwiskowe zachodzące wzdłuż całej długości skarpy nadodrzańskiej hamowane są w obszarach zainwestowanych przez infrastrukturę inżynierską (drenaż, pasma oporowe, makroniwelacje), spełniającą swoje zadania z różną skutecznością. Intensyfikacja zmian warunków wodnych oraz naruszanie prawideł stateczności zboczy może doprowadzić do rozwoju procesów geodynamicznych i aktywacji okresowo nieczynnych stref osuwiskowych.
I. 2. 9. 2. 3. Skarpa gocławsko-skolwińska, jako obszar szczególnie predysponowany do rozwoju osuwisk, wymaga monitorowania procesów geodynamicznych, aby odpowiednio wcześniej umożliwić zabezpieczenie infrastruktury inżynierskiej w tej części miasta.
I. 2. 9. 2. 4. Granice potencjalnego występowania osuwisk, określone na rysunku Studium, informują o obszarach zagrożonych procesami osuwiskowymi. Ustalenie rzeczywistych granic „stref ochronnych" dla obszarów osuwiskowych wymaga każdorazowo wykonania specjalistycznego opracowania geologiczno-inżynierskiego.

I. 2. 10. ZASOBY ZŁÓŻ KOPALIN, ICH WYKORZYSTANIE I OCHRONA

I. 2. 10. 1. Do kopalin znajdujących się na terenie miasta Szczecina można zaliczyć: surowce ilaste, torfy i kruszywa naturalne. Są to z reguły osady czwartorzędowe wraz z porwakami skał starszych (iły i piaski oligocenu).
Zasoby kopalin obejmują:
- złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej: Niebuszewo (1 383 tys. m^3), Szczecin – Zgoda (2 418 tys. m^3) i Bukowo – Wschód (628 tys. m^3),
- złoża surowców ilastych do produkcji kruszywa lekkiego: Bukowo - Szczecin Płonia (5 107 tys. m^3).

Złoża te figurują w Bilansie Zasobów Kopalin i Wód Podziemnych w Polsce – Ministerstwa Środowiska. W bilansie tym określone są jako złoża zaniechane.
I. 2. 10. 2. Na terenie Szczecina zaniechano eksploatacji kopalin, ponieważ udokumentowane złoża nie przedstawiają większej wartości gospodarczej i brak jest aktualnych koncesji na ich wydobywanie. Nie wszędzie jednak, zgodnie z wymogami prawa, przeprowadzona została rekultywacja gruntów i zagospodarowanie terenów po działalności górniczej. Obowiązek ten

spoczywa na właścicielu terenu lub dotychczasowym przedsiębiorcy prowadzącym wydobycie.
I. 2. 10. 3. Obszary występowania kopalin zostały zabezpieczone dla ewentualnej eksploatacji w przyszłości, poprzez nadanie im statusu przyrodniczych obszarów chronionych. Stan ten gwarantuje ochronę złóż dla ewentualnej ich eksploatacji w przyszłości, bez konieczności ustalania w prawie miejscowym odrębnych obszarów ochrony.
I. 2. 10. 4. W latach 60. udokumentowano szereg złóż torfu i gytii, które nie wchodzą w skład potencjalnej bazy zasobowej kopalin ze względu na kryteria hydrogeologiczne (torfowiska położone na obszarach źródłowych rzek; udokumentowane jako źródliskowe, przytarasowe, przyjeziorowe) i rolniczo-gospodarcze (torfowiska położone na obszarach charakteryzujących się deficytem użytków zielonych, wyposażone w infrastrukturę rolniczą - systemy melioracyjne i drogi) oraz ich lokalizację na terenach zalesionych i przyleśnych lub na terenach chronionych i proponowanych do ochrony.
Wykaz złóż torfu i gytii przedstawiono w tomie IV – „Aneksy".
I. 2. 10. 5. Występujące na terenie miasta Szczecina złoża torfów wraz z kopaliną towarzyszącą (gytia ilasta lub krzemionkowa) są rozpoznane wstępnie zarówno pod względem zasobów ilościowych jak i jakościowych.
I. 2. 10. 6. Jedynie złoże torfu „Szczecin-Police" – 36e, wchodzi w skład potencjalnej bazy zasobowej. Jest to złoże torfu miesznotypowe turzycowiskowo – mszarne - wysokie. Powierzchnia złoża o zasobach 1364 tys. m^3 wynosi 35 ha. Średnia miąższość to 3,93 m (max 6,75 m), popielność 11,3%, stopień rozkładu 45%. Dotychczas wyeksploatowano część powierzchni złoża o zasobach 11 tys. m^3.
I. 2. 10. 7. Doceniając istotną rolę torfowisk w środowisku (retencja zasobów wodnych, rozwój i kształtowanie fitocenoz, siedliska bytowe i rozrodcze fauny) uznaje się prowadzenie eksploatacji tej kopaliny za całkowicie nieuzasadnione. Jednocześnie obszary ich zalegania powinny podlegać ochronie przed zainwestowaniem powodującym degradację zasobów i warunków biotycznych torfowisk.
I. 2. 10. 8. Złoża kruszywa naturalnego, czyli piasków i piasków ze żwirem, są związane z powierzchnią obecnego tarasu zalewowego oraz kopalną, późnoplejstoceńską i holoceńską, serią osadów rzecznolodowcowych i rzecznych (dolina roztokowa) wypełniających obecną dolinę Odry, obniżenie Jeziora Dąbskiego i Roztokę Odrzańską. Seria osadowa (złożowa) wypełniająca dolinę sięga kilkudziesięciu (do 40) metrów miąższości i składa się z kilku cyklów akumulacyjnych. Spąg serii zalega na osadach lodowcowych (gliny zwałowe) na głębokości 35 - 40 m p.p.m. i posiada liczne przegłębienia i wypłycenia sięgające 10 m. W profilu serii złożowej wydzielono dwie warstwy:
- dolną piaszczysto-żwirową reprezentującą erozyjno-akumulacyjny etap rozwoju doliny o miąższości do 20 m (w jej stropie często występuje warstwa osadów mułkowych o miąższości 3 ÷ 5 m, np.: Pucice, Załom, Lubczyna),
- górną piaszczystą, znaczącą holoceński, akumulacyjny etap rozwoju doliny (akumulacja korytowa i mielizn śródkorytowych) o zmiennej miąższości warstwy wahającej się od 5 do 20 m z wkładkami osadów organicznych i mułkowatych (mady); w stropie pojawia się warstwa piaszczysto-ilasta (np.: Zdroje i Dąbie) typowa dla Międzyodrza, a zanikająca w kierunku północnym.
Wykaz złóż kruszywa naturalnego przedstawiono w aneksie do Studium.
I. 2. 10. 9. W nadkładzie serii złożowej występuje warstwa osadów organogenicznych, które stanowią torfy, namuły torfiaste i gytie oraz silnie humusowe piaski pylaste i zailone o miąższości do 16 m (Polickie Łąki), zmniejszającej się ku południowi i wynoszącej na Wyspie Dębina 8 - 10 m, na wyspach Mieleńskich 5 - 6 m, a na wschodnim obrzeżeniu jeziora Dąbskiego 2 - 4 m.

I. 2. 10. 10. W obszarze miasta znajdują się podwodne i lądowopodwodne złoża piasków nadające się do eksploatacji. Ich eksploatacja będzie się mogła odbywać po uprzednim zdjęciu nadkładu organicznego. Można je także eksploatować przy pomocy urządzeń ssących. Pola leżące w sąsiedztwie torów wodnych są dostępne dla jednostek czerpalnych o dużym zanurzeniu. Nadkład może być odkładany na istniejące lub projektowane pola refulacyjne i użyty do uzdatniania gruntów lub wykorzystany rolniczo. Eksploatacja podwodna nie powoduje zmian w krajobrazie, nie niesie też za sobą potrzeb rekultywacji.

I. 2. 11. LOKALNE SYSTEMY I OBSZARY OCHRONY PRZYRODY

I. 2. 11. 1. System obszarów chronionych

I. 2. 11. 1. 1. Obiekty i obszary przyrody prawnie chronionej, znajdujące się w granicach administracyjnych Szczecina, zajmują powierzchnię 1 719,3 ha, co stanowi ok. 5,7% ogólnej powierzchni miasta. Wykaz obiektów i obszarów znajduje się w tomie IV – „Aneksy".
I. 2. 11. 1. 2. System ochrony przyrody na terenie miasta jest silnie powiązany z systemami ochrony przyrody gmin sąsiednich, co wynika z istnienia znacznych obszarów leśnych i wodnych, przeciętych granicami administracyjnymi, których najwartościowsze tereny objęte są różnymi formami ochrony. Powiązania dotyczą Parków Krajobrazowych i ich otulin, obszarów Natura 2000 oraz prawnie ustanowionych, krajowych i europejskich sieci ochrony zasobów przyrodniczych.
I. 2. 11. 1. 3. System Zieleni Miejskiej – zaproponowany w Studium i ustanawiany w planach miejscowych, ma na celu zapewnienie ciągłości przestrzennej terenów zieleni w sposób pozwalający powiązać ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zieleni, fragmenty terenów otwartych i zainwestowanych oraz pozamiejskie tereny przyrodnicze. Celem ustanowienia tej struktury jest także zachowanie w miejskich terenach przyrodniczych bioróżnorodności flory i fauny, zapewnienie dotrzymania wysokich standardów ekologicznych i uniknięcie powstawania wyspowej zabudowy degradującej przestrzeń miejską.

I. 2. 11. 2. Użytki ekologiczne i zespoły przyrodniczo - krajobrazowe

I. 2. 11. 2. 1. Celem ustanowienia użytków ekologicznych jest ochrona terenów cennych przyrodniczo przed dewastacją, zachowanie ich naturalnego lub półnaturalnego charakteru, zachowanie bioróżnorodności oraz istniejących warunków siedliskowych flory i fauny. Wykazy użytków ekologicznych zamieszczono w tomie IV „Aneksy".
I. 2. 11. 2. 2. Celem ustanowienia zespołów przyrodniczo-krajobrazowych jest ochrona i zachowanie terenów cennego krajobrazu przyrodniczego i kulturowego. Ochrona tych terenów przed nadmierną antropopresją, ochrona terenów źródliskowych oraz cieków i zbiorników wodnych. Zachowanie naturalnego charakteru tych obszarów, nawet przy dopuszczeniu ograniczonego ruchu turystycznego i rekreacji sprzyja zachowaniu bioróżnorodności flory i fauny oraz spełnianiu przez te obszary roli łącznikowej w korytarzach ekologicznych.
Wykazy zespołów przyrodniczo-krajobrazowych zamieszczono w tomie IV „Aneksy".
I. 2. 11. 2. 3. Zespoły przyrodniczo-krajobrazowe i użytki ekologiczne przywołane w tekście lub wskazane na rysunku Studium traktowane są jako informacja o ich bieżącej liczbie, granicach i stanie ochrony. Rozstrzygającymi dokumentami dla sporządzanych planów miejscowych są odpowiednie uchwały lub zarządzenia wojewody. Różnice pomiędzy aktualnymi dokumentami (na dzień sporządzania planu miejscowego), a wyciągiem z tych

dokumentów prezentowanym w Studium, nie stanowi naruszenia wymogu zgodności planu miejscowego ze Studium.

I. 2. 11. 3. Lasy ochronne

I. 2. 11. 3. 1. Lasy ochronne na terenie Szczecina tworzą jeden organizm z lasami położonymi poza granicami administracyjnymi miasta. Można wyróżnić następujące kompleksy leśne: Puszcza Bukowa na terenie gmin Szczecin, Stare Czarnowo i Gryfino; Puszcza Goleniowska na terenie gmin Szczecin, Goleniów, Stepnica oraz Puszcza Wkrzańska na terenie gmin Szczecin, Police, Dobra i Trzebież. Około 1/3 terenu Puszczy Wkrzańskiej znajduje się na terenie Niemiec.
I. 2. 11. 3. 2. Na terenie lasów Skarbu Państwa w rejonie Szczecina w 1996 r. utworzono Leśny Kompleks Promocyjny (LKP) „Lasy Puszczy Bukowej i Goleniowskiej". Zarządzeniem nr 63/2004 Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych zmieniono nazwę na LKP „Puszcze Szczecińskie" i wprowadzono zmiany w powierzchni LKP. Na jego obszarze prowadzona jest wielofunkcyjna i zrównoważona gospodarka leśna, oparta na integracji celów gospodarki leśnej z aktywną ochroną przyrody. W Lasach Miejskich Szczecina znajduje się Edukacyjna Pracowania Przyrodnicza na Jeziorem Głębokim, gdzie prowadzona jest działalność edukacyjna.
I. 2. 11. 3. 3. Ważnym zadaniem LKP jest kształtowanie świadomości ekologicznej mieszkańców poprzez edukację ekologiczną. Ośrodek edukacji przyrodniczo-leśnej znajduje się w nadleśnictwie Kliniska. W nadleśnictwie Gryfino, w Glinnej znajduje się ogród dendrologiczny, nad którym opiekę naukową sprawuje Instytut Leśnictwa PAN w Rogowie.
I. 2. 11. 3. 4. Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie" obejmuje łącznie powierzchnię 61 070 ha, a tworzą go: Nadleśnictwo Kliniska, obręb leśny Kliniska pow. 23 844 ha – południowa część Puszczy Goleniowskiej, Nadleśnictw Gryfino, obręb leśny Rozdoły pow. 9 472 ha – Puszcza Bukowa, Nadleśnictwo Trzebież, obręb leśny Trzebież pow. 24 974 ha – Puszcza Wkrzańska, Lasy Miejskie miasta Szczecin pow. 2 764 ha, Ośrodek Dydaktyczno-Muzealny „Świdwie".

I. 2. 12. POWIĄZANIA ZE STRUKTURAMI PONADREGIONALNYCH SIECI OCHRONY PRZYRODY

I. 2. 12. 1. Regionalny i ponadregionalny system obszarów chronionych

I. 2. 12. 1. 1. Wzajemnie uzupełniające się formy ochrony przyrody takie jak parki narodowe, rezerwaty przyrody, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu oraz sieć Natura 2000, zawierają strefy faunistyczne powiązane korytarzami ekologicznymi, które odgrywają kluczową rolę w utrzymaniu bioróżnorodności biologicznej pomiędzy miastem, a terenami do niego przyległymi.
I. 2. 12. 1. 2. Na terenie Szczecina wyróżniono 3 najważniejsze węzłowe - zbiorcze strefy faunistyczne. Podobnie jak w gminie Szczecin, strefy faunistyczne na terenie gmin sąsiedzkich tworzą mozaikę zawartą w obszarach już chronionych i proponowanych do ochrony.
I. 2. 12. 1. 3. Na terenie gminy Szczecin i gmin sąsiedzkich ustanowione prawnie elementy nie tworzą zwartego systemu pod względem ochrony przestrzennej. Istnieją jednak naturalne powiązania ekologiczne, obszary o wysokich walorach przyrodniczych stanowiące korytarze ekologiczne. Są one naturalnym łącznikiem o zasięgu ponadlokalnym między obszarami chronionymi i warunkują prawidłowe funkcjonowanie systemu.

Tab. 2. Systemy obszarów chronionych

Lp.	Obiekt	Położenie w gminach
Parki krajobrazowe		
1	Park Krajobrazowy Dolina Dolnej Odry	Gryfino, Kołbaskowo
	Otulina parku	Gryfino, Kołbaskowo, Szczecin
2	Szczeciński Park Krajobrazowy Puszcza Bukowa	Gryfino, Stare Czarnowo, Szczecin
	Otulina parku	Gryfino, Stare Czarnowo, Szczecin, Kobylanka
Rezerwaty przyrody		
1	Zdroje	Szczecin
2	Buczynowe Wąwozy im. prof. Floriana Celińskiego	Stare Czarnowo
3	Bukowe Zdroje im. prof. T. Dominika	Stare Czarnowo, Szczecin
4	Kołowskie Parowy im. J. Lewandowskiego	Stare Czarnowo
5	Trawiasta Buczyna im. prof. St. Kownasa	Stare Czarnowo
6	Źródliskowa Buczyna im. J. Jackowskiego	Stare Czarnowo
7	Kanał Kwiatowy	Kołbaskowo
8	Kurowskie Błota	Kołbaskowo
9	Wzgórze Widokowe nad Międzyodrzem	Kołbaskowo
10	Olszanka	Goleniów, Stepnica
11	Wilcze Uroczysko	Goleniów, Stepnica
12	Uroczysko Święta	Goleniów
13	Świdwie	Police, Dobra
Korytarze ekologiczne o znaczeniu ponadlokalnym		
1	Dolina Odry	Gryfino, Kołbaskowo, Szczecin, Police, Goleniów
2	Jezioro Dąbie z kompleksami łąk	Szczecin, Goleniów
3	Puszcza Wkrzańska	Police, Dobra, Szczecin
4	Puszcza Bukowa	Gryfino, Stare Czarnowo, Szczecin
5	Dolina Płoni	Kobylanka, Szczecin
6	Dolina Bukowej	Dobra, Szczecin
7	Dolina Iny	Goleniów

I. 2. 12. 2. Parki krajobrazowe

I. 2. 12. 2. 1. Szczeciński Park Krajobrazowy – utworzony został na obszarze Wzgórz Bukowych w celu ochrony różnorodnych siedlisk flory i fauny, zachowania i popularyzacji jego walorów krajobrazowych, kulturowych i fizjonomicznych oraz w celu ograniczenia antropopresji i racjonalnego gospodarowania jego zasobami. Powołany został w 1981 r. Aktualną podstawę prawną stanowi Rozporządzenie Nr 10/2005 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 25 maja 2005 r. w sprawie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa" (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 45, poz. 1052). Park obejmuje powierzchnię 9 096 ha. Powierzchnia jego otuliny wynosi 11 842 ha.
Rozporządzeniem nr 113/2006 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 22 sierpnia 2006 r. został ustanowiony Plan ochrony dla Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa" (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 95, poz.1777).
I. 2. 12. 2. 2. Park Krajobrazowy Doliny Dolnej Odry – utworzony został na obszarze doliny Odry od Widuchowej do Szczecina w celu ochrony miejsc rozrodu i bytowania różnorodnych, w tym unikatowych gatunków ptactwa wodno-błotnego oraz ochrony walorów krajobrazowych, kulturowych i estetycznych o randze ponadregionalnej. Powołany został w 1993 r., aktualną

podstawę prawną stanowi Rozporządzenie Nr 9/2005 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 25 maja 2005 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Dolina Dolnej Odry (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 45, poz. 1051). Park obejmuje powierzchnię 6 009 ha. Otulina parku zajmuje powierzchnię 1 140 ha. Tereny Doliny Dolnej Odry położone na terenie Niemiec objęte są ochroną jako Park Narodowy i Obszar Chronionego Krajobrazu.

Tab. 3 Tereny objęte ochroną prawną na obszarze parków krajobrazowych

Lp.	Obiekt	Położenie w gminach
Szczeciński Park Krajobrazowy		
Rezerwaty		
1	Zdroje	Szczecin
2	Buczynowe Wąwozy im. prof. Floriana Celińskiego	Stare Czarnowo
3	Bukowe Zdroje im. prof. T. Dominika	Stare Czarnowo, Szczecin
4	Kołowskie Parowy im. J. Lewandowskiego	Stare Czarnowo
5	Trawiasta Buczyna im. prof. St. Kownasa	Stare Czarnowo
6	Źródliskowa Buczyna im. J. Jackowskiego	Stare Czarnowo
Zespoły przyrodniczo – krajobrazowe		
1	Jezierzyce	Szczecin
2	Park Leśny w Strudze	Szczecin
Użytek ekologiczny - Zgniły Grzyb		Gryfino
35 pomników przyrody		na całym obszarze
Park Krajobrazowy Doliny Dolnej Odry		
Rezerwaty		
1	Kanał Kwiatowy	Kołbaskowo
2	Kurowskie Błota	Kołbaskowo
3	Wzgórze Widokowe nad Międzyodrzem	Kołbaskowo
Użytek ekologiczny - Klucki Ostrów		Szczecin

I. 2. 12. 3. Europejska sieć ekologiczna EECONET

I. 2. 12. 3. 1. Składnikiem europejskiej sieci ekologicznej EECONET, opracowanej w ramach europejskiego programu Międzynarodowej Unii Ochrony Przyrody IUCN, jest krajowa sieć ekologiczna ECONET-PL. Sieć tworzona jest w celu zintegrowania obszarów chronionych istniejących w poszczególnych krajach europejskich i obszarów przewidzianych do ochrony, zgodnie z ustanowionymi kryteriami i standardami. Krajową sieć ekologiczną ECONET-PL tworzą: obszary węzłowe (obejmują około 31% powierzchni kraju) i wiążące je korytarze ekologiczne (obejmują około 15% powierzchni kraju). Sieć ECONET-PL nie jest strukturą formalną w rozumieniu polskiego prawa.
I. 2. 12. 3. 2. Szczecin i gminy sąsiedzkie leżą w obrębie obszaru węzłowego rangi międzynarodowej – 01 M – Obszar Ujścia Odry (o powierzchni 4 045 km^2), który obejmuje: Dolinę Dolnej Odry, Jezioro Miedwie i Dąbie, Zalew Szczeciński z terenami sąsiadującymi. Najcenniejszymi fragmentami obszaru są tereny o ustanowionej już formie ochrony prawnej: Szczeciński Park Krajobrazowy i Park Krajobrazowy Doliny Dolnej Odry z otulinami oraz rezerwaty. Jednak zachowanie zasobów przyrody na terenie obszaru węzłowego zależy nie tyle od usankcjonowania prawnego, ale przede wszystkim od możliwości zachowania lokalnych i ponadlokalnych obszarów węzłowych i łączących je korytarzy ekologicznych. Dla Szczecina, w powiązaniu z gminami sąsiadującymi, wyróżnia się cztery przedstawione poniżej obszary węzłowe przeplecione korytarzami ekologicznymi.

Tab.4 Obszary węzłowe i korytarze ekologiczne o znaczeniu ponadlokalnym

Obszary węzłowe o znaczeniu ponadlokalnym

Lp.	Obiekt[3]	Położenie w gminach
1	**Dolina Dolnej Odry** - wnikająca do Szczecina od strony południowej przez Zaleskie Łęgi i między Wyspą Pucką na zachodzie oraz Regalicą na wschodzie z kompleksami łęgów, olszyn, łozowisk, łąk, ziołorośli, szuwarów nadrzecznych – ograniczony od północy terenami portowymi	Gryfino, Kołbaskowo, Szczecin
2	**Jezioro Dąbie** - z wyspami na zachodzie i kompleksami łąk na wschodzie, z łęgami, olszynami, łozowiskami, łąkami, ziołoroślami i szuwarami nadrzecznymi	Szczecin, Goleniów
3	**Puszcza Wkrzańska** - wnikająca do Szczecina od strony północnej przez Park Leśny Mścięcino i Arkoński	Police, Dobra, Szczecin
4	**Puszcza Bukowa** - wnikająca do Szczecina od strony południowo - wschodniej przez lasy w dzielnicach Podjuchy, Żydowce, Zdroje, między Kijewem i Płonią.	Stare Czarnowo, Szczecin

I. 2. 12. 4. Europejska sieć ekologiczna Natura 2000

I. 2. 12. 4. 1. Obszar Specjalnej Ochrony (OSO) - DOLINA DOLNEJ ODRY - kod obszaru PLB320003, typ obszaru – J, powierzchnia 60207,1 ha (Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 27 października 2008 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000).
I. 2. 12. 4. 2. Specjalny Obszar Ochrony (SOO) - Ujście Odry i Zalew Szczeciński - kod obszaru - PLH320018, typ obszaru – K, powierzchnia 52611.99 ha (Decyzja Komisji z dnia 12 grudnia 2008 r. przyjmująca na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG (dokument nr C(2008) 8039) (2009)).
I. 2. 12. 4. 3. Specjalny Obszar Ochrony (SOO) - Wzgórza Bukowe - kod obszaru - PLH320020, typ obszaru – E, powierzchnia 11747.55 ha (Decyzja Komisji z dnia 12 grudnia 2008 r. przyjmująca na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG (dokument nr C(2008) 8039) (2009)).
I. 2. 12. 4. 4. Specjalny Obszar Ochrony (SOO) - Dolna Odra - kod obszaru - PLH320037, typ obszaru – K, powierzchnia 29340.63 ha (Decyzja Komisji z dnia 12 grudnia 2008 r. przyjmująca na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG (dokument nr C(2008) 8039) (2009)).
I. 2. 12. 4. 5. Pokazane na rysunku Studium granice obszarów Natura 2000 traktowane są, jako przybliżone, każdorazowo weryfikowane na etapie sporządzania projektów planów miejscowych. W planach miejscowych uwzględnia się aktualnie obowiązujące linie ograniczające te obszary. Różnice pomiędzy aktualnym przebiegiem granic obszarów Natura 2000 (na dzień sporządzania planu miejscowego), a granicami tych obszarów prezentowanymi w Studium, nie stanowi naruszenia wymogu zgodności planu miejscowego ze Studium.

I. 2. 12. 5. Powiązania formalne struktur przyrody chronionej

I. 2. 12. 5. 1. Powiązania wewnątrz zasobów przyrodniczych i ich oddziaływanie na zewnątrz jest niezależne od tego, czy są chronione. Ochrona ma jednak wpływ na utrzymywanie prawidłowego ich funkcjonowania. Zasoby przyrodnicze, w tym chronione, tworzą mozaikę powiązanych ze sobą struktur oddziaływujących na siebie oraz na obszary przyległe.
I. 2. 12. 5. 2. Objęcie ochroną terenów przez powołanie Parków Krajobrazowych i wyznaczenie dla nich otulin rzutuje na działania w zakresie planowania przestrzennego gmin. Wymóg wzajemnego uzgadniania i respektowania zapisów zawartych w planach ochrony Parków Krajobrazowych, planach i uproszczonych planach urządzania lasów oraz dokumentach

[3] Korytarze ekologiczne o znaczeniu ponadlokalnym jak w tabeli nr 7

planistycznych własnych i gmin sąsiednich ma korzystny wpływ na ochronę zasobów przyrodniczych i ich powiązań.

I. 2. 12. 6. Powiązania funkcjonalne struktur przyrody chronionej

I. 2. 12. 6. 1. Terytorialna obecność chronionych zasobów przyrody kształtuje rozwój procesów urbanizacyjnych miasta. Obecność zasobów leśnych wnikających na tereny Szczecina wpływa na jakość środowiska i model życia oraz wypoczynku mieszkańców. Lasy są rezerwowym miejscem dla rekreacji; istnieje możliwość przekształcania ich części w parki leśne, z charakterystycznym dla lasu wyposażeniem i obiektami.
I. 2. 12. 6. 2. Kompleksy leśne oraz teren doliny Odry są elementami klimatotwórczymi dla Szczecina i okolic. Ponadto stanowią ogniwo w sieci tzw. „zielonych płuc" północno-zachodniej części kraju. Kompleksy leśne na wzgórzach okalających miasto, a także dolina Odry, nadają charakter krajobrazowi Szczecina i jego okolic.
I. 2. 12. 6. 3. Działalności Leśnego Kompleksu Promocyjnego towarzyszy edukacja ekologiczna funkcjonująca w ramach, utrzymywania ogrodu dendrologicznego w Glinnej oraz ośrodka edukacji przyrodniczej przy rezerwacie Świdwie. Przyczyniają się one do wzrostu świadomości ekologicznej, a same ośrodki są atrakcją ponadlokalną.

I. 2. 13. STAN CZYSTOŚCI RZEK

I. 2. 13. 1. Rzeki Odra i Płonia

I. 2. 13. 1. 1. Badania Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska wykazują, że wody Odry spływające w rejon ujścia, na podstawie oceny stanu ekologicznego i stanu chemicznego dokonanej w roku 2009, w odniesieniu do jednolitej części wód, są w złym stanie, a w odniesieniu do ich stanu ekologicznego zaliczono je do wód w stanie dobrym lub umiarkowanie zanieczyszczonym (klasa II). Wody te nie spełniają wymagań dla wód przeznaczonych na cele pitne, do bytowania ryb w warunkach naturalnych.
I. 2. 13. 1. 2. Na jakość wód odcinka Płoni usytuowanego w granicach miasta oddziałują obiekty produkcji i usług oraz osiedle mieszkaniowe Płonia. W dolnym, ujściowym odcinku, rzeka jest odbiornikiem znacznych ilości ścieków przemysłowych i komunalnych z osiedla Dąbie oraz wód deszczowych i ścieków gospodarczych z największych osiedli Szczecina, zlokalizowanych w rejonie Kijewa i Klęskowa, a także obiektów produkcji, usług, składowania i gospodarczych rozmieszczonych wzdłuż ulicy Struga i Pomorskiej.
I. 2. 13. 1. 3. Badania WIOŚ z 2009 r. wykazują, iż wody Płoni w rejonie Szczecina są silnie zanieczyszczone, zaliczono je do III klasy czystości pod względem ich stanu ekologicznego i uznano za wody o złym stanie w odniesieniu do jednolitej części wód (po uwzględnieniu stanu chemicznego).

I. 2. 14. STAN CZYSTOŚCI JEZIOR

I. 2. 14. 1. Wody jeziora Głębokiego pod względem fizykochemicznym zostały zakwalifikowane do III klasy czystości, co jest powodowane głównie silnym wiosennym zakwitem glonów.
I. 2. 14. 2. Wody jeziora Szmaragdowego odpowiadają II klasie czystości wód. Zbiornik jest dość zasobny w związki biogenne. Na obecny stan wpływa także erozja skarp wokół jeziora oraz nagromadzenie się liści z rosnących wokół drzew.

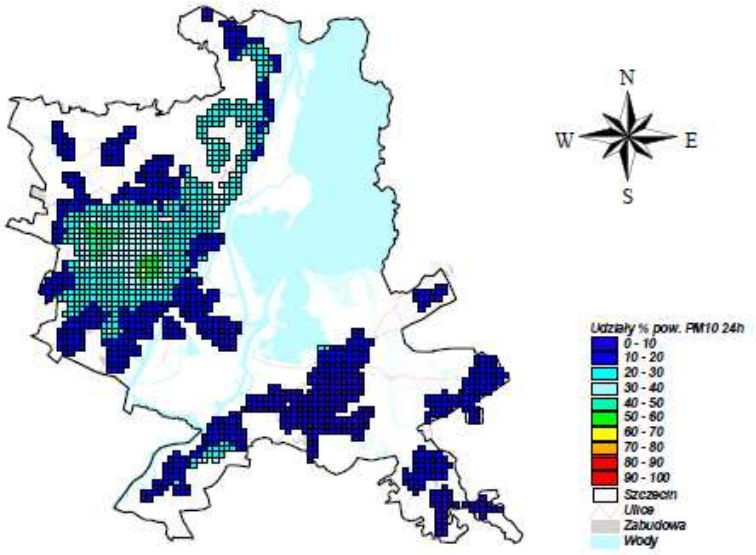
I. 2. 14. 3. Czystość wód Jeziora Dąbie znajduje się poniżej III klasy. Podobnie dzieje się w przypadku Jeziora Portowego.

I. 2. 15. ZAGROŻENIA POWODZIOWE

I. 2. 15. 1. Średni wieloletni poziom wód rzeki Odry wynosi 515 cm. Najwyższy poziom wody, 680 cm, wystąpił 07.03.1850 r. i 18.02.1946 r. Najniższy poziom, 433 cm, zaobserwowano 14.11.1993 r. W czasie powodzi w lipcu 1997 r. poziom Odry w Szczecinie osiągnął stan ostrzegawczy wynoszący 560 cm.
I. 2. 15. 2. Obszary zagrożone powodzią usytuowane są w obrębie dolnego dorzecza rzeki Odry, gdzie w wyniku niekorzystnych warunków atmosferycznych (silne północne wiatry wywołujące zjawisko tzw. „cofki", wiosenne roztopy, występowanie ulewnych deszczów) poziom wody podnosi się często do poziomu stanu alarmowego.
I. 2. 15. 3. Na terenie Szczecina znajduje się duża liczba strumieni, cieków, kanałów i rowów melioracyjnych, w których, w bardzo wielu przypadkach, prędkość przepływu odpowiada występującej w potokach górskich. Ulewne deszcze, roztopy powodują szybkie wzbieranie wód i zalewanie okolicznych terenów powodując tzw. „małą powódź". Zjawisko to musi być uwzględniane przy projektowaniu sieci kanalizacji burzowej.
I. 2. 15. 4. Obszarami szczególnego zagrożenia powodziowego są, z mocy prawa, obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w którym wbudowano trasę wału przeciwpowodziowego, a także wyspy i przymuliska. Na obszarach tych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych.
I. 2. 15. 5. Na rysunku Studium wskazano granice obszaru zagrożonego powodzią, które są informacją wymagającą zastąpienia, w planach miejscowych, obszarami wynikającymi ze studium ochrony przeciwpowodziowej.
I. 2. 15. 6. Na niektórych terenach istnieje ryzyko wystąpienia powodzi w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych lub przelania się wód przez koronę wałów: Mścięcino – Skolwin, Wyspa Pucka, Sławociesze, Klucz - Żydowce, Zdroje ul. Łozowa, wał wsteczny Dąbie. W stosunku do wałów przeciwpowodziowych obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych.
I. 2. 15. 7. Zagrożenie powodzią zwiększają procesy sedymentacji materii niesionej przez Odrę, zachodzące w jez. Dąbie. Utrudnienia w odprowadzaniu kry będące skutkiem procesu wypłycania się jeziora, przy zbiegu niekorzystnych zjawisk pogodowych (np. tzw. cofki), mogą doprowadzić do groźnej w skutkach powodzi. Przeciwdziałanie tym zagrożeniom wymaga okresowego pogłębiania nie tylko toru wodnego, ale także jeziora Dąbie, Ze względu na swoją specyfikę zagadnienie pogłębiania jez. Dąbie rozpatrywane jest łącznie z rozwiązywaniem problemu pozyskiwania, składowania i oczyszczania urobku z prac pogłębiarskich (tzw. refulatu z pogłębiania toru wodnego i basenów stoczniowych i portowych).

I. 2. 16. STAN CZYSTOŚCI ATMOSFERY (PYŁY, GAZY, HAŁAS)

I. 2. 16. 1. O stanie zanieczyszczenia pyłem drobnym (PM 10, PM 2,5) decyduje jego emisja powierzchniowa, której udział w całkowitej emisji pyłu drobnego przedstawiono na rysunku poniżej. Jednoznaczną przesłanką do podejmowanych w przyszłości działań (wynikającą także z Programu ochrony powietrza na lata 2008-2019) jest w tym kontekście preferencja podłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej budynków położonych w obszarach istniejącej i projektowanej zabudowy wielorodzinnej, w tym (głównie) w dzielnicy Śródmieście. Na pozostałym obszarze uwzględniając możliwości rozwojowe sieci cieplnych i ekonomiczne uwarunkowania ich rozbudowy można dopuścić lokalne, niskoemisyjne źródła ciepła, z preferencją dla wykorzystywania energii odnawialnej, z wyłączeniem energii pozyskiwanej z degradujących krajobraz słupowych siłowni wiatrowych. Dopuszcza się jednak stosowanie rozwiązań, wykorzystujących energię wiatru, w postaci komponowanych z otoczeniem form architektonicznych i przemysłowych takich, jak czerpnie powietrza i systemy klimatyzacyjne. Poprawie czystości powietrza sprzyjać będą ogólnomiejskie działania usprawniające system transportu z preferencją dla komunikacji zbiorowej, a w tym komunikacji szynowej.



Źródło: WIOŚ w Szczecinie

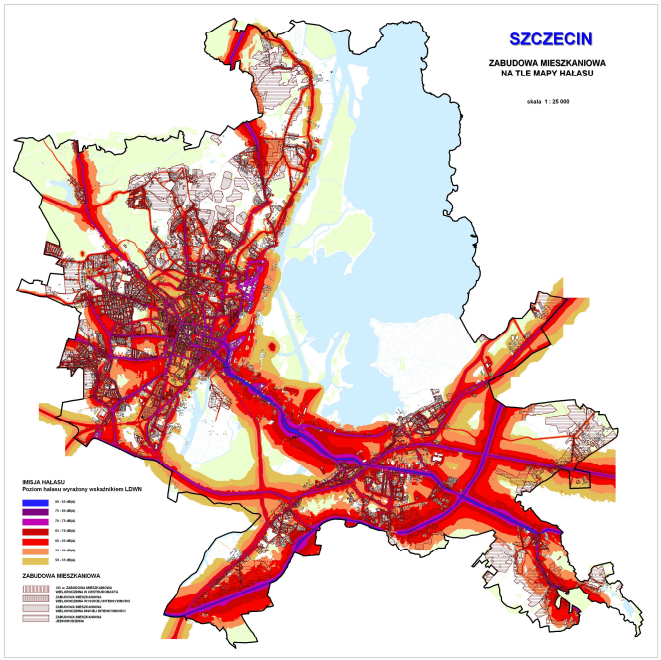
I. 2. 16. 2. Emisji pyłów, będącej w głównej mierze skutkiem punktowego spalania paliw, towarzyszy emisja zanieczyszczeń gazowych, jak: SO2, NO2, NOx, CO, C6H6 i B(a)P, która w znacznej części pochodzi także ze środków transportu. Wraz z emisją hałasu są to czynniki wyznaczające ramy kompleksowych działań miasta w zakresie: budowy dróg i infrastruktury technicznej oraz organizacji systemu transportu. Rozwój tych systemów powinien być planowany w dostosowywaniu do potrzeb wynikających z funkcji i przeznaczenia terenów w obszarach zurbanizowanych oraz połączeń kształtujących wewnętrzny i zewnętrzny policentryczny układ aglomeracji szczecińskiej.

I. 2. 16. 3. Uciążliwość systemu transportowego ilustruje mapa hałasu. Na etapie sporządzania projektów planów miejscowych jest ona podstawą do określenia tzw. **gorących punktów** (Hot-Spots)[4] i dokonywania rozstrzygnięć o kierunkach działań i sposobach ograniczania niekorzystnego oddziaływania na warunki życia ludzi. Warto zauważyć, że ograniczeniu uciążliwości hałasu towarzyszy proporcjonalny spadek emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych, uzależniony jednak od przyjętych rozwiązań. Konieczność ekranowania, jako działanie degradujące przestrzeń, powinna być uwzględniona w sytuacjach, gdy inne rozwiązania, łącznie z samoochroną, rozplanowaniem i usytuowaniem obiektów lub zakazem zabudowy, nie pozwalają osiągnąć poziomów natężeń dźwięku dopuszczonych w obszarach chronionych.

[4] HOT-SPOT – obszar o dużej liczbie osób narażonych na hałas przekraczający normy lub obszar o bardzo wysokim natężeniu hałasu.

I. 2. 16. 4. W praktyce planistycznej dąży się do ograniczenia uciążliwości hałasu poprzez eliminowanie źródeł hałasu. Najczęściej jest to zakaz lokalizacji lub dopuszczenie lokalizacji tylko określonej kategorii źródeł. Zakazy i nakazy dotyczą obszarów chronionych, najczęściej zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej. W obszarach tych dopuszcza się usługi i rodzaje działalności związane głównie z obsługą mieszkańców danego obszaru. W ramach osiedli tworzy się obszary koncentracji usług związane z projektowaną na poziomie Studium policentryczną strukturą przestrzenną miasta. Wykorzystuje się również konfigurację zabudowy, aby uzyskać w ten sposób efekt przesłaniania lub obniżenia uciążliwości hałasu.

I. 2. 16. 5. Ważnym elementem polityki ograniczania uciążliwości hałasu jest projektowanie obsługi komunikacyjnej terenów. Sieć ulic głównych i zbiorczych projektowana jest w sposób umożliwiający wyprowadzenie ze strefy śródmiejskiej ruchu tranzytowego i ruchu ciężkiego, a w obszarach o dużej koncentracji podróży rola komunikacji indywidualnej będzie ograniczana. W Studium nadaje się priorytet komunikacji zbiorowej, przewiduje się również centra przesiadkowe, a w całym mieście (we wszystkich planach miejscowych) wprowadza się system ścieżek rowerowych i ciągów pieszojezdnych. Projektuje się wybudowanie Szczecińskiego Szybkiego Tramwaju, który w połączeniu z reorganizacją sieci autobusowej i systemem parkingów strategicznych (system park & ride) powinien przyczynić się do spadku obciążenia komunikacyjnego śródmieścia.



Elementem polityki miasta w zakresie ograniczania uciążliwości hałasu jest także wyznaczenie w Studium stref parkowania o zróżnicowanym stopniu zaspokojenia potrzeb parkingowych. Nowoprojektowane obiekty muszą spełniać obowiązujące standardy, a dzięki temu możliwe jest poprawienie standardu zamieszkiwania – uwolnienia zabudowy mieszkaniowej od bezpośredniej uciążliwości hałasu komunikacyjnego.

I. 2. 16. 6. Obok działań mających na celu właściwą lokalizację źródeł hałasu oraz rozgraniczenie terenów od różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania stosuje się również działania ochronne w strefie propagacji fali dźwiękowej.

Jednym z takich działań jest stosowanie barier ochronnych, najczęściej ekranów akustycznych mogących obniżyć natężenie dźwięku po drugiej stronie bariery o kilka do kilkunastu decybeli. W Szczecinie stosuje się również nakazy wprowadzania zieleni izolacyjnej, należy przy tym pamiętać, że będzie ona pełniła prawidłowo swoje funkcje przy szerokości pasa zieleni od kilkunastu do dwudziestu metrów, przy zastosowaniu zieleni piętrowej. Każdorazowo należy zidentyfikować stopień przekroczenia i z katalogu dostępnych rozwiązań wybrać rozwiązanie najodpowiedniejsze pod względem estetyki, ładu przestrzennego, kosztów i funkcji, jaką ma ono spełniać. Tam, gdzie pozwalają na to warunki przestrzenne i stan władania zachowuje się przestrzeń otwartą. Odsuwa się zabudowę od źródeł hałasu.

I. 2. 16. 7. Stosuje się również odpowiednie ukształtowanie zabudowy, jak np.: zabudowa pierzejowa chroniąca wnętrze kwartału przed uciążliwym hałasem lub oddzielanie źródeł hałasu (najczęściej infrastruktury liniowej) od obszarów chronionych obszarem o innym przeznaczeniu, jak np.: terenu usług nieuciążliwych, pas garaży itp.
W Szczecinie występuje lokalnie duża różnica ukształtowania terenów, co sprzyja rozgraniczeniu terenów uciążliwych i chronionych (np.: na północy Szczecina taras dolny – produkcja i składy oraz taras górny zabudowa mieszkaniowa, rozgraniczone pasem zieleni izolacyjnej).
I. 2. 16. 8. W obszarach intensywnej zabudowy śródmiejskiej, w których niemożliwe jest wprowadzenie ekranów, a pomimo wprowadzania zieleni ulicznej nie jest możliwe dotrzymanie standardów jakości zamieszkiwania, generalnym nakazem jest stosowanie odpowiedniej konstrukcji obiektów oraz materiałów izolacyjnych, które mają zapewnić odpowiedni (wymagany) poziom natężenia dźwięku w mieszkaniach.
Innym przykładem nakazów służących ochronie przed hałasem jest np.: wymóg lokalizacji garaży w parterach budynków i obudowanie ich usługami, lokalizowanie mieszkań dopuszcza się dopiero powyżej drugiej kondygnacji. Tego rodzaju wymóg odnosi się również do modnych w centrach dużych miast budynków biurowo-apartamentowych.
I. 2. 16. 9. Ochrona przed hałasem, nie powinna polegać na restrykcyjnym podejściu i formułowaniu nakazów i zakazów, lecz na kompleksowym rozwiązywaniu problemu zanieczyszczenia hałasem. Dopiero połączenie polityki przestrzennej gminy z działaniami organizacyjno – technicznymi i ograniczaniem poziomu emisji ze źródeł hałasu, często dopiero na podstawie przeglądów ekologicznych i pomiarów porealizacyjnych, może przynieść oczekiwane efekty. Ważne jest także, aby podejmowane działania były właściwie rozłożone w czasie, w dostosowaniu do możliwości stanowienia prawa miejscowego.
Prymat ochrony przed hałasem nie może prowadzić do degradowania krajobrazu w przestrzeni miejskiej (izolowania i stwarzania opresyjności w przestrzeni publicznej) np.: poprzez stosowanie najprostszych środków ochrony przed hałasem (ekranów akustycznych) szczególnie tam, gdzie możliwe jest zastosowanie innych rozwiązań (jednego lub wielu działań dających skumulowany efekt ochrony).

I. 3. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

I. 3. 1. Zaopatrzenie w wodę

I. 3. 1. 1. System wodociągowy Szczecina obejmuje niemal cały jego zabudowany obszar obsługując prawie 98 % mieszkańców. Zasilany jest poprzez dwa ujęcia wód powierzchniowych: „Miedwie” i „Kanał Kurowski” oraz pięć ujęć wód podziemnych: „Pilchowo”, Świerczewo”, „Arkonka”, „Skolwin”, „1-go Maja”. W pracy ciągłej pracują ujęcia wody: „Miedwie”, „Pilchowi”, „Skolwin”. Ze względu na wyeksploatowane ujęcie wód „Zdroje” przewidziano je do likwidacji. Na pozostałych nie wykorzystuje się pełnych możliwości produkcyjnych. Wynika to z tendencji malejącej zużycia wody od lat 1988-89, kiedy produkcja wody netto przekroczyła 60 mln m^3/rok do 26,2 mln m^3/rok w roku 2009 i 25,9 mln m^3/rok w roku 2010. Ostatnie lata wskazują na stabilizowanie się poziomu zużycia wody. W przyszłości będzie można oczekiwać powolnego wzrostu zapotrzebowania na wodę, wynikającego ze wzrostu poziomu życia.
I. 3. 1. 2. Na koniec 2010 roku całkowita długość sieci wodociągowej wynosiła – 927,8 km, w tym sieci: magistralnej – 211,5 km i rozdzielczej – 716,3 km.

I. 3. 1. 3. Z infrastrukturą wodociągową związane są pewne ograniczenia wynikające z zagrożenia wód jeziora Miedwie przez zanieczyszczenia w jego zlewni.

Zestawienie ujęć wody podziemnej, dla których ustanowiono strefę ochronną o zasięgu obejmującym obszar Szczecina

l.p.	gmina	miejscowość	Nazwa ujęcia / ulica	Nazwa właściciela ujęcia	Nazwa użytkownika ujęcia	Akt prawny ustanawiający strefę ochronną (decyzja / rozporządzenie)		
						Nr aktu	Data wydania	Organ wydający
1	2	3	4	5	6	7	8	10
1.	Police	Police	"Grzybowa"	Gmina Police	Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Policach	Rozporządzenie Nr 6/2009 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. Nr 71 poz. 1871 z dn. 21.10.2009 r.)	30.09.2009	Dyrektor RZGW Szczecin
2.	Police	Police	"Mścięcino"	Gmina Police	Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Policach	Rozporządzenie Nr 1/2004 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. Nr 12 poz. 208 z dn. 20.02.2004 r.)	10.02.2004	Dyrektor RZGW Szczecin
3.	Szczecin	Szczecin	ul. Chmielewskiego	Carlsberg Polska S.A. Oddział Browar Bosman w Szczecinie	Carlsberg Polska S.A. Oddział Browar Bosman w Szczecinie	OSB-8/6226/10/98	07.12.1998	Wojewoda Szczeciński
4.	Szczecin	Szczecin	ul. Kniewska	Drobimex Sp. z o.o. w Szczecinie	Drobimex Sp. z o.o. w Szczecinie	OSB-8/6226/3/98	02.09.1998	Wojewoda Szczeciński
5.	Szczecin	Szczecin	ul. Szosa Stargardzka	"Gulf Intermodal" Sp. z o.o. w Szczecinie w upadłości	"Gulf Intermodal" Sp. z o.o. w Szczecinie w upadłości	OSB-7/6226/1/94	21.01.1994	Wojewoda Szczeciński
6.	Szczecin	Szczecin		Szczecińska Stocznia Remontowa Gryfia S.A. w Szczecinie	Szczecińska Stocznia Remontowa Gryfia S.A. w Szczecinie	WGKiOS.V.LR-6226/1/2001	24.07.2001	Prezydent Miasta Szczecin
7.	Szczecin	Szczecin	ujęcie "1 Maja"; ul. Bożeny	Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Szczecinie	Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Szczecinie	WOSLiR.II.LR-6222/4/00	22.03.2000	Prezydent Miasta Szczecin
8.	Szczecin	Szczecin	ujęcie "Arkonka"; ul. Międzyparkowa	Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Szczecinie	Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Szczecinie	Rozporządzenie Nr 7/2005 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. Nr 62 poz. 1362 z dn. 08.08.2005 r.); zm. Rozporządzenie Nr 5/2006 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. Nr 86 poz. 1545 z dn. 21.07.2006 r.)	27.07.2005; 07.07.2006	Dyrektor RZGW Szczecin
9.	Szczecin	Szczecin	ujęcie "Pilchowo"; ul. Wodociągowa	Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Szczecinie	Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Szczecinie	Rozporządzenie Nr 5/2004 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. Nr 82 poz.1435 z dn. 03.11.2004 r.); zm. Rozporządzenie Nr 6/2004 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. Nr 1 poz.1 z dn. 06.01.2005 r.); zm. Rozporządzenie Nr 9/2005 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. Nr 76 poz.1594 z dn. 22.09.2005 r.)	28.10.2004; 27.12.2004; 01.09.2005	Dyrektor RZGW Szczecin
10.	Szczecin	Szczecin	ujęcie "Skolwin"; ul. Plażowa	Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Szczecinie	Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Szczecinie	WGKiOS.V.LR-6226/2/2001	26.09.2001	Prezydent Miasta Szczecin

11.	Szczecin	Szczecin	ujęcie "Świerczewo"; ul. Przygodna	Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Szczecinie	Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Szczecinie	Rozporządzenie Nr 4/2004 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. Nr 82 poz.1434 z dn. 03.11.2004 r); zm. Rozporządzenie Nr 11/2005 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. Nr 80 poz.1683 z dn. 17.10.2005 r.)	28.11.2004; 03.10.2005	Dyrektor RZGW Szczecin
12.	Szczecin	Szczecin	ujęcie "Zdroje"; ul. Batalionów Chłopskich	Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Szczecinie	Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Szczecinie	OSB-9/6226/2/94; OSB-9/7624/2/94	12.04.1994; 18.05.1994	Wojewoda Szczeciński
13.	Szczecin	Szczecin		Samodzielny Publiczny Szpital Kliniczny Nr 2 w Szczecinie	Samodzielny Publiczny Szpital Kliniczny Nr 2 w Szczecinie	OS-7/6226/6/93	30.07.1993	Wojewoda Szczeciński
14.	Szczecin	Szczecin		Stacja Doświadczala Oceny Odmian Szczecin-Dąbie	Stacja Doświadczalna Oceny Odmian Szczecin-Dąbie	OS-7/6226/1/93	10.01.1993	Wojewoda Szczeciński

I. 3. 2. ODPROWADZANIE I OCZYSZCZANIE ŚCIEKÓW

I. 3. 2. 1. Szczecin nie posiada jednolitego systemu kanalizacyjnego. Na jego obszarze występuje zarówno kanalizacja ogólnospławna, jak i rozdzielcza (pełna i niepełna) w różnych konfiguracjach zlewni. W 2010 r. łączna długość sieci kanalizacyjnej wynosiła 629,7 km, w tym ogólnospławnej – 242,4 km i sanitarnej – 387,3 km.
I. 3. 2. 2. Lewobrzeżną część Szczecina obsługiwały dotąd zlewnie kanalizacji ogólnospławnej i częściowo zlewnie kanalizacji sanitarnej z oczyszczalniami "Górny Brzeg", "Dolny Brzeg" i "Grabów" oraz tymczasowe biologiczne oczyszczalnie ścieków obsługujące tereny zabudowy jednorodzinnej: „Modra”, o przepustowości 500 m^3/d, obsługująca osiedle Bezrzecze i „Dzielnicowa”, o przepustowości 800 m^3/d, obsługująca osiedle Bukowo. Przy ul. Leśnej działała mniejsza oczyszczalnia „Dąbrówki”, o przepustowości 800 m^3/d, która odbierała ścieki z nowej zabudowy jedno- i wielorodzinnej w rejonie ulic Kościelnej i Dąbrówki.
Wdrożone rozwiązania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, związane z budową oczyszczalni ścieków „Pomorzany” o przepustowości wynoszącej 66,0 tys. m^3/d, wymusiły realizację kolektorów grawitacyjno–tłocznych, do których odprowadzane są ścieki ze zlewni kanalizacji sanitarnej i ogólnospławnej terenu całego Szczecina lewobrzeżnego.
I. 3. 2. 3. Na terenach portowych Międzyodrza istniejący system cieków i kanałów ukształtował szereg małych zlewni - najczęściej kanalizacji ogólnospławnej. Powstały one z kanałów pierwotnie służących odprowadzaniu wód opadowych, do których w miarę zagospodarowywania terenu zaczęto odprowadzać także ścieki sanitarne i przemysłowe podczyszczane w osadnikach gnilnych lub świeżowodnych (najczęściej typu Imhoffa). Urządzenia te - zwykle przeciążone i niewłaściwie eksploatowane - nie spełniały założonych parametrów. Obecnie ścieki z terenu Międzyodrza kierowane są na oczyszczalnię „PKP Port Centralny” i do oczyszczalni „Ostrów Grabowski”. Oczyszczalnią o wystarczającej przepustowości 1 250 m^3/d i właściwie dobranej technologii jest oczyszczalnia "PKP - Port Centralny". Na dużej części obszaru portu Spółka Wodna „Międzyodrze” rozbudowuje pompowo-grawitacyjną sieć kanalizacyjną zlewni oczyszczalni „Ostrów Grabowski”. Oczyszczalnia ta, o przepustowości 3 200 m^3/d, do której odprowadzane są zarówno ścieki bytowe jak i przemysłowe, jest największą i najnowocześniejszą na obszarze Portu i całego Międzyodrza.

I. 3. 2. 4. Ze skanalizowanych obszarów prawobrzeżnej części Szczecina większość ścieków odprowadzana jest do oczyszczalni "Zdroje", wybudowanej w związku z realizacją dużego zespołu osiedli mieszkaniowych Słoneczne-Bukowe-Majowe. W 1984 r. oddano do eksploatacji część mechaniczną oczyszczalni o przepustowości 39 tys. m^3/d (przepompownia z kratami łukowymi, piaskowniki, osadniki wstępne i obiekty przeróbki osadu), a w następnych latach stację wirówek do mechanicznego odwadniania osadu. Od 1993 roku, dzięki wspomaganiu strącania zanieczyszczeń, w tym fosforu, preparatem usprawniającym koagulację posiadała ona stosunkowo wysoką sprawność. Oczyszczalnia „Zdroje" została zmodernizowana i rozbudowana o część biologiczną i obecnie posiada przepustowość 18 tys. m^3/d w porze suchej z możliwością rozbudowy do 27 tys. m^3/d.
I. 3. 2. 5. Największe zaległości w rozbudowie systemu sieci kanalizacyjnych występują na prawobrzeżu w dzielnicach: Płonia, Śmierdnica, oraz na całych osiedlach Wielgowo, Sławociesze, Jezierzyce, które pozbawione są sieci kanalizacji sanitarnej.
I. 3. 2. 6. Wybudowana w 1977 r. jako oczyszczalnia mechaniczna "Płonia" obsługująca rejon zabudowy wielorodzinnej, jednorodzinnej w dzielnicy Płoni, została zmodernizowana i rozbudowana w 1994 r. przez zwiększenie przepustowości do 800 m^3/d oraz zastosowanie w części biologicznej oczyszczalni szybowej typu „BOS". Docelowo oczyszczalnia przeznaczona do likwidacji po wybudowaniu rurociągu tłocznego do kolektora ściekowego odprowadzającego ścieki do oczyszczalni „Zdroje".
I. 3. 2. 7. W przypadku gospodarki ściekowej uwarunkowania stanowią:
- brak kanalizacji sanitarnej powodujący wykorzystywanie sieci kanalizacji deszczowej do odprowadzania ścieków bytowych,
- rozproszenie zabudowy oraz jej oddalenie od istniejących i projektowanych systemów kanalizacyjnych,
- najwyższe, w stosunku do pozostałego uzbrojenia, koszty realizacji systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków,
- brak kanalizacji deszczowej w systemie kanalizacji rozdzielczej powodujący odprowadzenie wód deszczowych do kanalizacji sanitarnej.

I. 3. 2. 8. Wdrożone rozwiązania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, związane z wybudowaną oczyszczalnią „Pomorzany" i rozbudowaną oczyszczalnią „Zdroje" mogą zapewnić rozwiązanie dla intensywnie zabudowanych obszarów miasta, na których istnieje sieć kanalizacyjna, nie obejmuje to jednak peryferyjnie położonych części osiedli, głównie prawobrzeżnej części Szczecina, gdzie występują problemy z podłączeniem do sieci kanalizacji sanitarnej odbiorców indywidualnych i zbiorowych.

I. 3. 3. ZAOPATRZENIE W GAZ

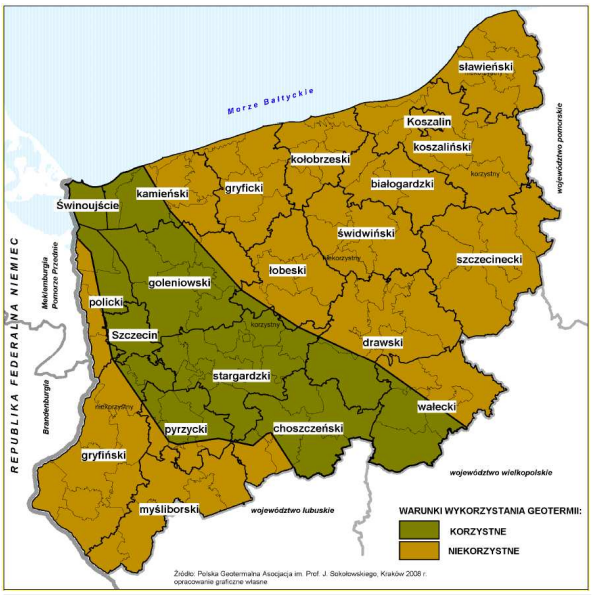
I. 3. 3. 1. Szczecin jest zaopatrywany wyłącznie w gaz ziemny wysokometanowy. Istniejący układ magistral gazowych, źródła i system zaopatrywania w gaz sprawiają, że Szczecin, położony na końcu systemu przesyłowego gazu, jest najbardziej narażony na różnego rodzaju wahania dostaw. Niepewność dostaw jest podstawowym uwarunkowaniem zewnętrznym, na jakie narażony może być system gazowniczy miasta.
I. 3. 3. 2. W 2010 r. zużycie gazu z sieci wyniosło 141 087,0 tys. m^3. Około 90% gospodarstw domowych posiada instalację gazową. Liczba odbiorców gazu wynosiła w 2010 r. 130 635 gospodarstw. Łączna długość sieci gazowej na terenie miasta Szczecina w 2010 r. wynosiła 821,0 km, w tym średniego ciśnienia – 305,1 km, niskiego ciśnienia – 515,9 km.
I. 3. 3. 3. Uwarunkowania związane z infrastrukturą techniczną systemu gazowniczego to:
- znaczny udział, zwłaszcza w przypadku sieci magistralnych, starej stalowej sieci gazowej,

- układ sieci gazowej magistralnej średniego ciśnienia wynika z kierunków zasilania Szczecina w gaz z trzech stacji: „Płonia”, „Sąsiedzka” i „Kredowa”),
- na terenie Szczecina znajdują się stacje redukcyjno-pomiarowe II-go stopnia będące niezbędną częścią infrastruktury gazowniczej.
- gazociągi wysokiego ciśnienia wymagają zachowania stref wolnych od zabudowy.

I. 3. 4. CIEPŁOWNICTWO

I. 3. 4. 1. Podstawowym uwarunkowaniem zewnętrznym dla ciepłownictwa jest dostępność źródeł energii cieplnej. W ostatnich latach następuje zmiana priorytetów przez odchodzenie od powszechnie stosowanych paliw stałych, upowszechnienie gazu i paliw płynnych, próby wykorzystania „ekologicznych” - nietypowych źródeł energii. System ciepłowniczy Szczecina ze względu na uwarunkowania geograficzne składa się z dwóch niezależnych systemów ciepłowniczych – lewobrzeżnego i prawobrzeżnego. Głównymi źródłami zasilającymi w ciepło część lewobrzeżną miasta są dwie elektrociepłownie należące do Zespołu Elektrowni Dolna Odra: EC I Szczecin i EC II Pomorzany. Ponadto ta część miasta jest obsługiwana przez kotłownie lokalne opalane gazem. W części prawobrzeżnej podstawowymi źródłami są ciepłownie rejonowe przy ul. Dąbskiej (węglowa), ul. Sąsiedzkiej oraz kotłownie lokalne opalane gazem.

I. 3. 4. 2. Zaopatrzenie w ciepło wymaga skonsolidowania obecnie działających obiektów i systemów grzewczych, przy ustaleniu priorytetu dla ciepła pozyskiwanego ze źródeł odnawialnych lub w formule tzw. „zielonej energii”. Dąży się do maksymalnego wykorzystania ciepła i energii elektrycznej pozyskiwanych z systemów gospodarki odpadami. Wymagana jest optymalizacja istniejących sieci cieplnych z uwzględnieniem ekonomicznej i technicznej sprawności systemów, co oznacza również akceptację dla prowadzenia tych sieci poza wyznaczonymi korytarzami infrastruktury technicznej. Lokalnie, również w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszcza się lokalizację obiektów małej energetyki.



Źródło: Plan zagospodarowania Województwa Zachodniopomorskiego – str. 140.

I. 3. 4. 3. Technologia wytwarzania energii cieplnej w Szczecinie jest w przeważającej mierze oparta o dwie elektrownie zawodowe: Elektrownię Pomorzany i Elektrownię Szczecin, wchodzące w skład PGE GiEK S.A. Oddział Zespół Elektrowni Dolna Odra. Elektrownie te pracują w gospodarce skojarzonej (kogeneracji), czyli wytwarzają energię elektryczną i cieplną jednocześnie. Dzięki temu, że gospodarka skojarzona pozwala na najbardziej efektywną przemianę paliw, Szczecin pozyskuje energię cieplną wytwarzaną po optymalnych kosztach produkcji.

I. 3. 4. 4. Istniejący system przesyłania energii cieplnej powstawał bez docelowego programu uciepłownienia miasta, dla zaspokojenia doraźnych potrzeb. Efektem tego są trasy i przekroje

sieci przesyłowej niedostosowane do zapotrzebowania oraz sztuczne dopasowywanie przepustowości do potrzeb poprzez budowę pompowni sieciowych.
I. 3. 4. 5. W Szczecinie nie występują problemy z zaopatrzeniem w ciepło, do podstawowych uwarunkowań należy zaliczyć:
- konieczność wymiany na preizolowane sieci przesyłowe,
- konkurencyjność nowych rozwiązań grzewczych w stosunku do dostaw ciepła z sieci ciepłowniczej,
- możliwość pozyskania odnawialnych źródeł energii.

I. 3. 5. ELEKTROENERGETYKA

I. 3. 5. 1. W systemie sieci elektroenergetycznych brak jest, zwłaszcza w Śródmieściu i w północnych dzielnicach miasta, stacji zasilających wysokiego napięcia. Ze względu na istniejące zagospodarowanie tych obszarów winny one być zasilane liniami kablowymi wysokiego napięcia. Niewystarczający jest rozwój pierścieniowych układów zasilania i niewrażliwych na brak zasilania w energię systemów sterujących, co w przypadku wystąpienia poważnej awarii może skutkować odcięciem dopływu energii elektrycznej.
I. 3. 5. 2. Rozwiązania wymaga też problem stacji transformatorowych 15/04 kV na terenach śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej. Systemy przesyłowe energii elektrycznej i lokalizację urządzeń sieciowych projektuje się w dostosowaniu do potrzeb, z dopuszczeniem prowadzenia tych sieci poza wskazanymi lub już istniejącymi korytarzami infrastruktury technicznej (co nie stanowi naruszenia zgodności planu miejscowego ze Studium). Preferuje się stosowanie podziemnych linii kablowych, jednak z uwzględnieniem uwarunkowań ekonomicznych, bezpieczeństwa przesyłu i ciągłości dostaw. Analizuje się również możliwość pozyskania przez właścicieli i władających gruntami nowych terenów inwestycyjnych uzyskanych w wyniku skablowania napowietrznych linii energetycznych lub optymalizacji ich przebiegu.
I. 3. 5. 3. Na terenie miasta znajdują się następujące napowietrzne linie elektroenergetyczne najwyższego napięcia:
- fragment linii o napięciu 400 kV relacji Krajnik - Morzyczyn,
- fragment linii o napięciu 220 kV relacji Krajnik - Morzyczyn,
- fragment linii o napięciu 220 kV relacji Krajnik - Glinki,
- fragment linii o napięciu 220 kV relacji Glinki - Police,
- fragment linii o napięciu 220 kV relacji Morzyczan – Police.

I. 3. 6. TELEKOMUNIKACJA

I. 3. 6. 1. Dąży się do zapewnienia rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, traktowanych, jako warunek zachowania przez miasto warunków do rozwoju. Ograniczenia w stosunku do dyspozycji wynikających z przepisów odrębnych, z uwzględnieniem uwarunkowań ekonomicznych, stosuje się tam, gdzie wynika to z nadrzędnego interesu publicznego, a możliwe do wykorzystania przez operatorów sieci rozwiązania techniczne i technologiczne zaliczane są do tzw. najlepszej dostępnej techniki.

I. 3. 7. GOSPODARKA ODPADAMI

I. 3. 7. 1. Gospodarka odpadami realizowana jest zgodnie z planem gospodarki odpadami. W ramach przyjętego systemu budowany jest Zakład Termicznej Utylizacji Odpadów, którego

wydajność wraz z systemem zbiórki i odzysku odpadów zapewnia możliwość odbioru i utylizacji wszystkich odpadów komunalnych.
I. 3. 7. 2. System zbiórki odpadów tworzą stacje przeładowcze odpadów, punkty zbiórki odpadów problemowych, lokalne stanowiska zbiórki i segregacji odpadów oraz punkty odbioru odpadów. System nie obejmuje odpadów przemysłowych i innych tego rodzaju, których właściciel w ramach uzyskanych pozwoleń lub przepisów prawa odpowiada za ich wtórne wykorzystanie lub utylizację.
I. 3. 7. 3. Studium nie reguluje kwestii związanych z pozyskiwaniem, transportem, składowaniem lub likwidacją składowisk urobku z prac pogłębiarskich (tzw. refulatu) pozyskiwanego przez uprawnione instytucje lub podmioty gospodarcze. Uzgodnione z właściwymi organami lokalizacje pól refulacyjnych, zakładów oczyszczania lub przerobu refulatu (w granicach wód lub w granicach terenów produkcji i składów) traktuje się, jako zgodną ze Studium i uwzględnia przy opracowywaniu planów miejscowych.
I. 3. 7. 4.. W rejonie zwartej zabudowy wielorodzinnej, zwłaszcza na obszarze Śródmieścia zapewnia się w planach miejscowych warunki dla takiej lokalizacji punktów czasowej zbiórki odpadów lub ich segregacji, która nie prowadzi do zaśmiecania krajobrazu miejskiego i obniżenia estetyki przestrzeni publicznych, stanu sanitarnego lub bezpieczeństwa ruchu.
I. 3. 7. 5. Do nadzwyczajnych zagrożeń środowiska może dojść podczas transportu materiałów niebezpiecznych: w wyniku kolizji drogowej bądź kolejowej, a także rozszczelnienia cystern kolejowych, autocystern lub jednostek pływających. W Studium nie wprowadza się regulacji w tym zakresie, gdyż obowiązki przewoźników regulowane są dokładnie w systemie prawnym.

I. 4. TRANSPORT

I. 4. 1. INFRASTRUKTURA DROGOWA

I. 4. 1. 1. Stan sieci ulicznej

I. 4. 1. 1. 1. Najważniejsze powiązania miasta z układem zewnętrznym zapewniają: na kierunku południowym: droga ekspresowa S3, droga nr 31 (Gryfino, Chojna, Kostrzyn, Słubice) oraz jako uzupełnienie dawna droga krajowa nr 3; na kierunku wschodnim: droga ekspresowa S10 (Stargard Szczeciński, Piła, Bydgoszcz, Płońsk), na kierunku północnym: drogi krajowe nr 3 i nr 6 (Świnoujście, Gdańsk) i wojewódzka nr 115 (Dobieszczyn, Police), a także drogi krajowe do przejść granicznych: Lubieszyn/Linken – droga krajowa nr 10, Kołbaskowo/Pomellen i Rosówka/Rosow – droga nr 13 i autostrada A6.
I. 4. 1. 1. 2. Na drogach wylotowych z miasta obserwowany jest nadal wzrost natężenia ruchu przy czym jego zmiany na poszczególnych wylotach są bardzo zróżnicowane. Porównanie średniorocznego ruchu dobowego z 2005 w stosunku do 2010 r. pokazuje, że największe przyrosty ruchu nastąpiły na kierunku Świnoujście, Gdańsk (ok. 39%), Stargard Szczeciński (ok. 34%) oraz niewielkie w kierunku na Gorzów Wlkp. (ok.9%). Na kierunku zachodnim i w kierunku Gryfina przyrosty ruchu są minimalne i wahają się w granicach 1 – 3%.
I. 4. 1. 1. 3. Stan zewnętrznych połączeń drogowych ulega w ostatnich latach systematycznej poprawie. Zmodernizowana została droga nr 13 i jej przebieg w granicach miasta, do parametrów drogi ekspresowej przebudowana została droga nr 10 (w kierunku Stargardu Szczecińskiego), wybudowano i oddano do eksploatacji odcinek drogi S3 w kierunku Gorzowa Wlkp, zakończona została przebudowa autostrady A6 od granicy państwa do węzła Kijewo, przygotowywana jest do przebudowy dalszy odcinek autostrady A6 wraz z węzłem

„Tczewska”. Prowadzone są prace studialne dotyczące budowy w nowym przebiegu drogi krajowej nr 10 Szczecin – granica państwa oraz drogowej obwodnicy zachodniej.

I. 4. 1. 1. 4. Struktura przestrzenna miasta, w tym rozległość miasta, powoduje konieczność odbywania dalekich podróży pomiędzy lewobrzeżną i prawobrzeżną częścią Szczecina i znaczne obciążenie układu ulicznego na Międzyodrzu. Przepustowość ulic: Energetyków i Gdańskiej tworzących główną oś komunikacyjną pomiędzy obu częściami miasta jest już w znacznym stopniu wykorzystana, są to jednocześnie ulice o największej liczbie zdarzeń drogowych. Oddanie do użytku nowej przeprawy mostowej i likwidacja „wąskiego gardła”, jakim był most Cłowy poprawiło sytuację na całym ciągu ulicznym, nadal jednak występują tam dość często zakłócenia ruchu, które m.in. obniżają sprawność funkcjonowania komunikacji zbiorowej. Oddanie do eksploatacji nowych obiektów mostowych przez rzekę Regalicę (Most Pionierów Miasta Szczecina) znacząco poprawiło komunikację pomiędzy prawo– i lewobrzeżem Szczecina. Warunki ruchu na trasie stale się pogarszają w miarę wzrostu liczby pojazdów. Zdecydowanie większą rolę powinna odgrywać ul. Autostrada Poznańska. Obecnie, mimo systematycznie rosnącego na niej ruchu, ze względu na oddalenie celów i źródeł podróży, ale także ze względu na niskie parametry jej samej, jak i układu z nią współpracującego (Batalionów Chłopskich, Granitowa), odgrywa rolę uzupełniającą. Pożądana będzie realizacja nowego połączenia pomiędzy lewo- i prawobrzeżną częścią Szczecina, zwłaszcza w sytuacji spodziewanych zmian w rozkładzie ruchu, spowodowanych nową lokalizacją ważnego zewnętrznego połączenia miasta od południa (realizacja drogi ekspresowej S3) oraz planowanego zagospodarowania terenów portowych.

I. 4. 1. 1. 5. Po wybudowaniu drogi S3 tracą na znaczeniu drogi obsługujące kierunek południowy tj. dawna droga nr 3 oraz droga nr 31. Niedostosowane do przyszłych potrzeb, spowodowanych powiązaniem drogi ekspresowej S3 z autostradą A6, jest połączenie ul. Autostrada Poznańska z autostradą A6. Rozwiązania wymagać będzie powiązanie miasta z planowaną obwodnicą zachodnią. Dotyczy to w szczególności drogi krajowej nr 10 (Szczecin – Lubieszyn) oraz północnego i północno-zachodniego kierunku. Brak układów obwodowych uniemożliwia wyeliminowanie ruchu tranzytowego, a także ograniczenie przewozów towarowych i przewozów materiałów niebezpiecznych przez intensywnie zabudowane obszary miejskie. Nie ma możliwości takiego zmodernizowania odcinków ulic leżących w ciągach dróg krajowych na obszarze Śródmieścia, aby nie wywoływały one uciążliwości dla przyległej zabudowy.

I. 4. 1. 1. 6. Wewnętrzny układ uliczny miasta nie jest w stanie sprostać w pełni potrzebom wzrastającego ruchu samochodowego, jak i zapewnić sprawnego funkcjonowania komunikacji zbiorowej. Na znacznej części sieci ulicznej występują zakłócenia ruchu, przy czym strefa występowania tego zjawiska ulega ciągłemu rozszerzaniu.

I. 4. 1. 1. 7. Promienisty układ ulic wychodzących ze śródmieścia powoduje, że praktycznie wszystkie połączenia międzydzielnicowe odbywać się muszą poprzez centralne rejony miasta co ma znaczący wpływ na pogarszającą się obsługę np. dzielnicy Północ. Nie do końca ukształtowany układ uliczny w Śródmieściu uniemożliwia wykorzystanie już istniejących odcinków ulic w celu skierowania ruchu tranzytowego na jego obrzeża, ogranicza również możliwość dalszego rozwijania sieci komunikacji zbiorowej, a w szczególności układu komunikacji tramwajowej.

I. 4. 1. 1. 8. W dzielnicy Prawobrzeże istniejąca sieć uliczna (Pszenna, Walecznych, Dąbska, Zoologiczna, Niedźwiedzia, Łubinowa, Handlowa) nie jest przystosowana do obsługi wybudowanego tam wielkiego zespołu osiedli mieszkaniowych. Uciążliwą barierę komunikacyjną, wobec braku wiaduktów, stanowi linia kolejowa oddzielająca Dąbie od południowej części dzielnicy.

I. 4. 1. 1. 9. W wyniku budowy nowego połączenia w rejonie ul. Hryniewieckiego oraz jezdni wspomagającej w rejonie Basenu Górniczego nastąpiła poprawa w obsłudze terenów portowych z ul. Gdańskiej. Nadal jednak obecny układ uliczny nie zapewnia sprawnego powiązania portu z zewnętrznym układem drogowym. W każdym przypadku dojazdy do portu wymagają przejazdów przez najbardziej obciążone fragmenty sieci ulicznej.
I. 4. 1. 1. 10. Na części tras o podstawowym znaczeniu dla funkcjonowania miasta (Gdańska, Mieszka I, Autostrada Poznańska) nastąpiła znacząca poprawa sytuacji w wyniku budowy nowych lub modernizacji istniejących obiektów inżynierskich. Nadal jednak za niezadowalający należy uznać stan techniczny niektórych mostów i wiaduktów. Do obiektów zagrażających funkcjonowaniu części układu ulicznego zaliczyć trzeba w szczególności wiadukt nad koleją w ciągu drogi wojewódzkiej nr 115 (ul. Wojska Polskiego).

I. 4. 2.PARKOWANIE

1. 4. 2. 1. Do połowy lat 90-tych w porównaniu z innymi miastami, problemy parkingowe w Szczecinie były odczuwalne w niewielkim stopniu i z reguły ograniczone tylko do niewielkich obszarów na terenie miasta. Wynikało to ze stosunkowo niskiego wskaźnika motoryzacji – 198 samochodów osobowych na 1000 mieszkańców w 1995 r. oraz gęstej sieci szerokich ulic w śródmieściu. Obecnie w Szczecinie wielkość wskaźnika motoryzacji sięga liczby 400 samochodów osobowych na 1000 mieszkańców i problemy z parkowaniem są podobne jak w innych dużych miastach polskich i europejskich.
1. 4. 2. 2. W Szczecinie, podobnie jak w innych miastach można wyróżnić trzy strefy o różnych problemach z parkowaniem: a) obszar obejmujący centrum miasta o skoncentrowanym ruchu związanym z usługami, miejscami pracy oraz ze zlokalizowanym tu mieszkalnictwem, charakteryzujący się bardzo dużym zapotrzebowaniem na miejsca postojowe dla samochodów osobowych oraz stosunkowo dużą rotacją, b) obszary o dużym zapotrzebowaniu na miejsca postojowe i małym współczynniku rotacji obejmujące osiedla o zabudowie wielorodzinnej wysokiej intensywności, a także strefy skoncentrowanych miejsc pracy, c) obszary o zabudowie ekstensywnej, osiedla mieszkaniowe o niskiej intensywności i osiedla domów jednorodzinnych, gdzie problemy z parkowaniem nie występują lub ich rozwiązanie nie nastręcza większych trudności i nie wymaga dużych nakładów.
1. 4. 2. 3. Problemy parkingowe odczuwalne są zwłaszcza w śródmieściu oraz osiedlach mieszkaniowych powstałych poza śródmieściem w latach 60, 70 i 80 takich jak np. Słoneczne, Przyjaźni, Kaliny, Klonowica czy Książąt Pomorskich. W osiedlach tych nie realizowano przewidzianych projektami miejsc postojowych jednocześnie z zabudową mieszkaniową. Na ogół projekty osiedli przewidywały rezerwę w poziomie terenu na miejsca postojowe dla mieszkańców przy założeniu wskaźnika motoryzacji 150 samochodów osobowych na 1000 mieszkańców. Zakładano, że potrzeby parkingowe wykraczające poza ten wskaźnik zaspokojone zostaną poprzez spiętrzenie istniejących parkingów lub budowę parkingów podziemnych. Problem parkingów w osiedlach narasta od początku lat 90-tych, czyli od czasu, kiedy wskaźnik motoryzacji przekroczył 150 s.o./1000Mk. Brakuje w osiedlach powierzchni na garaże boksowe i parkingi strzeżone co wynika częściowo z niedoszacowania potrzeb parkingowych przy projektowaniu osiedli, ale także z faktu przeznaczania na inne cele części terenów przewidzianych pierwotnie na cele parkingowe oraz braku inwestorów na finansowanie garaży wielopoziomowych.

1. 4. 2. 4. Problemem w tych osiedlach jest zatłoczenie i tarasowanie dróg osiedlowych do tego nieprzeznaczonych przez parkujące samochody oraz konflikty na tle budowy garaży i parkingów dzielące inicjatorów budowy i innych mieszkańców zainteresowanych zachowaniem dotychczasowego zagospodarowania, szczególnie zieleni osiedlowej. Problemy pogłębiają się z chwilą konieczności likwidacji tymczasowych garaży lub parkingów zlokalizowanych w terenach rezerwowanych na inne cele, np. na drogi (trasa północna, obwodnica śródmiejska, czy ulica Klonowica) lub zieleń (osiedle Arkońskie).
1. 4. 2. 5. Szczególnie silnie odczuwalne są problemy parkingowe na obszarze śródmieścia, które spowodowane są głównie dojazdami samochodami do pracy i usług. Narastający deficyt miejsc postojowych, wobec słabej egzekucji, skutkuje parkowaniem w niedozwolony sposób kolidujący z ruchem pieszym, obniżający, często w sposób drastyczny bezpieczeństwo ruchu, ograniczający przepustowość układu ulicznego. Wprowadzenie strefy płatnego postoju (SPP) obejmującej ok. 8 500 miejsc postojowych mimo, że wymusza rotację nie rozwiązuje problemu deficytu miejsc postojowych.
1. 4. 2. 6. Deficyt miejsc postojowych w centrum pogłębia długotrwałe parkowanie związane z dojazdami do pracy. Na liczbę parkujących w centrum samochodów ma też istotny wpływ niekonkurencyjna wobec podróży samochodami osobowymi komunikacja zbiorowa
1. 4. 2. 7. Szacuje się, że zapotrzebowanie na miejsca postojowe na obszarze śródmieścia, tylko dla mieszkańców, może wynosić ponad 51 000 (przy wskaźniku 1 mp/1 mieszkanie). Obecnie na tym obszarze jest ogółem ok. 41 000 dostępnych miejsc postojowych dla samochodów osobowych, z czego w pasie drogowym ok. 17 000, na parkingach, terenie nieruchomości i innych wydzielonych placach ok. 13 000, w garażach stałych, tymczasowych oraz w budynkach ok. 11 000. Część tych miejsc to tymczasowe miejsca postojowe (np. w pasach drogowych) przewidziane do likwidacji. Szacuje się, że ponad 3 000 miejsc postojowych (w garażach tymczasowych - ok. 1400 -, place postojowe – ok. 2000) będzie musiało być zlikwidowane w wyniku rozbudowy/przebudowy układu komunikacyjnego miasta czy też zabudowy niewykorzystanych obecnie terenów inwestycyjnych. Trzeba się też liczyć z ubytkiem miejsc postojowych w związku z potrzebą przywrócenia normalnych warunków dla ruchu pieszego, realizacją ścieżek rowerowych czy też sanacją podwórek zabudowy śródmiejskiej.
1. 4. 2. 8. Możliwości zwiększenia liczby miejsc postojowych w śródmieściu są obecnie i w przyszłości mało realne i ograniczone praktycznie do nowych budynków mieszkalnych i obiektów handlowo – usługowych.
1. 4. 2. 9. Doświadczenia krajów europejskich, w których rozwój motoryzacji nastąpił dużo wcześniej wykazały, że pełne zaspokojenie potrzeb parkingowych w obszarach centrów miast przy tak wysokim wskaźniku motoryzacji jest niemożliwe i zamiast dostosowywać przepustowość sieci ulicznej do rosnących potrzeb, trzeba ograniczyć potrzeby do racjonalnej wielkości, wynikającej z polityki transportowej zrównoważonego rozwoju jako najlepiej przeciwdziałającej negatywnym skutkom wzrostu motoryzacji.

I. 4. 3. KOMUNIKACJA ROWEROWA

I. 4. 3. 1. W granicach miasta funkcjonuje 73,9 km ścieżek rowerowych prowadzonych w pasach drogowych (poza jezdnią) oraz samodzielnych ścieżek rowerowych. Tylko nieco ponad 20% ścieżek ma nawierzchnię bitumiczną. Układ ścieżek rowerowych jest w dużej mierze wynikiem realizacji i modernizacji układu drogowego. Szacuje się, że ponad 20 km dróg rowerowych powstało w wyniku przebudowy układu drogowego w ostatnich latach.

I. 4. 3. 2. Obecny układ ścieżek rowerowych obejmuje tylko fragmenty miasta. Około 80% ścieżek rowerowych zbudowanych jest w lewobrzeżnej części Szczecina. Brak jest praktycznie ścieżek rowerowych w dzielnicy Północ. Obecny układ jest dość chaotyczny, nie tworzący spójnego systemu tras rowerowych. Jak wskazują przeprowadzone w 2010 r. badania ocen i preferencji mieszkańców brak dostatecznej długości ścieżek rowerowych zniechęca do podróżowania rowerem ponad 70% respondentów, dla ponad 45% bardzo ważna jest możliwość bezpiecznego pozostawienia roweru np. w miejscu pracy.
I. 4. 3. 3. Wydaje się, że dostrzeżone zostało znaczenie roweru jako środka transportu, a ścieżki rowerowe stają się stałym elementem budowy układu komunikacyjnego miasta. Jak wskazują ww. badania ponad 50% badanych mieszkańców Szczecina uznaje rozbudowę sieci dróg rowerowych za bardzo ważne zadanie. W ciągu najbliższych kilku lat przewidywane jest wybudowanie ok. 20 km ścieżek rowerowych, w tym ścieżki spinającej lewo- i prawobrzeżną część Szczecina (od Podzamcza do Jeziora Szmaragdowego).

I. 4. 4. KOMUNIKACJA ZBIOROWA

I. 4. 4. 1. Komunikację miejską w Szczecinie obsługuje pięciu przewoźników: Tramwaje Szczecińskie Sp. z o.o., PKS Szczecin Sp. z o.o. (przewozy nocne), Szczecińskie Przedsiębiorstwo Autobusowe „Klonowica” Sp. z o.o., Szczecińskie Przedsiębiorstwo Autobusowe „Dąbie” Sp. z o.o. oraz Szczecińsko-Polickie Przedsiębiorstwo Komunikacyjne Sp. z o.o.
I. 4. 4. 2. Przewozy obejmują obszar gmin Szczecin i Police, część gminy Kołbaskowo oraz w niewielkim zakresie gminy Dobra.
I. 4. 4. 3. Miasto obsługuje 12 linii tramwajowych o długości 102 km, 50 linii autobusowych dziennych o łącznej długości linii 591 km oraz 14 linii autobusowych nocnych o długości 244 km. W 2005 r. z komunikacji zbiorowej korzystało dziennie 414 tys. pasażerów.
I. 4. 4. 4. Na podstawie danych dotyczących przewozów pasażerskich miejską komunikacją zbiorową z lat 2008 i 2009 można stwierdzić, że wielkości przewozów pasażerskich zarówno tramwajami jak i autobusami minimalnie wzrosły i są na poziomie ok. 144 mln pas./rok. Na stałym poziomie utrzymuje się udział w przewozach komunikacji tramwajowej i autobusowej i wynosi on odpowiednio 45% i 55%.
Generalnie miejska komunikacja zbiorowa w ostatnich latach traciła na znaczeniu w wyniku, czego „przesunięta” została na pozycje środka uzupełniającego przewozy pasażerskie (ok. 40% przewozów) natomiast dominującą rolę odgrywa transport indywidualny. Na odchodzenie części pasażerów od komunikacji zbiorowej z pewnością ma wpływ wzrost liczby posiadaczy samochodów osobowych, a także komfort podróży samochodem osobowym i stosunkowo „łatwe” i szybkie osiąganie celów podróży. Znaczący wpływ ma też wiele innych czynników, wśród nich np. konieczność przesiadek, niska częstotliwość, punktualność, zatłoczenie itp. Największe znaczenie, na co wskazują badania preferencji mieszkańców, mają dla pasażerów w kolejności ceny biletów, czas podróżowania i punktualność kursowania.
I. 4. 4. 5. Obecnie największe dobowe wartości potoków pasażerskich (poza śródmieściem) notowane są na kierunku wschód – zachód, w szczególności na ul. Gdańskiej, gdzie osiągają wielkość ponad 41 tysięcy pasażerów w obu kierunkach (łącznie dla przewozów tramwajowych i autobusowych). Jest to jednocześnie ciąg uliczny o dużym obciążeniu ruchem, podatny na zakłócenia ruchu, co ma swoje odbicie szczególnie w obsłudze dzielnicy Prawobrzeże opartej wyłącznie na komunikacji autobusowej.
I. 4. 4. 6. Znaczne potoki pasażerskie - choć mniejsze niż jeszcze kilka lat temu - utrzymują się w części północnej miasta w rejonie Wilczej – Obotryckiej. Przebudowa ul. Duńskiej, Rondo

Giedroycia, skrzyżowania ul. Wilczej z Przyjaciół Żołnierza i remont wiaduktu na Rugiańskiej uporządkowały nieco ruch w tym rejonie, co poskutkowało wzrostem przejazdów komunikacją indywidualną i spadkiem zainteresowania komunikacją publiczną. W samym Śródmieściu, gdzie dominują przewozy tramwajowe, największe potoki pasażerskie notowane są w ciągu al. Piłsudskiego i osiągają wielkość ok. 43 tysięcy pasażerów na dobę w obu kierunkach. Znaczące są też przewozy w obu kierunkach rejestrowane w osi Bolesława Krzywoustego (ok. 30 tysięcy pasażerów na dobę), al. Piastów (ok. 30 tysięcy pasażerów na dobę), al. Wyzwolenia (ok. 25 tysięcy pasażerów na dobę – 35 tysięcy pasażerów na dobę).
I. 4. 4. 7. Brak uprzywilejowania komunikacji masowej przy wciąż wzrastającym zatłoczeniu ulic powoduje m.in. spowolnienie ruchu pojazdów komunikacji zbiorowej (zwłaszcza autobusów) oraz pogarszanie się punktualności i regularności kursowania. Ograniczenia w poruszaniu się komunikacji zbiorowej występują na całym obszarze Śródmieścia.
I. 4. 4. 8. Korzystnym zjawiskiem w komunikacji tramwajowej jest fakt, że blisko 70% stanowią torowiska wydzielone, pozwalające na uniezależnienie ruchu pociągów tramwajowych od ruchu kołowego. Korzyści te w dużym stopniu niweczone są poprzez utrudnienia występujące przy przejazdach przez skrzyżowania, zwłaszcza regulowanych sygnalizacją świetlną nieuwzględniającą preferencji dla ruchu tramwajowego.
I. 4. 4. 9. Podejmowane są obecnie analizy możliwości zintegrowania systemu tramwajowego i systemu kolejowego, jako dwusystemowy układ miejskiego transportu zbiorowego. Studium nie rozstrzyga o miejscach włączenia i sposobach integracji systemów, jednak w przypadku wskazania takich rozwiązań, uwzględnia się je w planach miejscowych traktując, jako zgodne ze Studium.

I. 4. 5. TRANSPORT KOLEJOWY

I. 4. 5. 1. Szczeciński węzeł kolejowy tworzy 21 odcinków linii kolejowych. Do linii o podstawowym znaczeniu należą:
- Poznań Główny – Szczecin Główny (linia magistralna),
- Wrocław Główny – Szczecin Główny (linia magistralna),
- Szczecin Dąbie – Świnoujście Port (linia pierwszorzędna),
- Szczecin Główny – Stobno Szczecińskie – Granica Państwa /Pasewalk/ (linia pierwszorzędna),
- Szczecin Główny – Granica Państwa /Tantow/Berlin/ (linia pierwszorzędna),
- Szczecin Główny – Trzebież Szczeciński (linia drugorzędna).

Ich uzupełnieniem są linie kolejowe umożliwiające prowadzenie ruchu kolejowego przez system łącznic znajdujących się w obrębie węzła.
I. 4. 5. 2. Linie Świnoujście – Szczecin – Poznań (E59) i Szczecin – Wrocław (CE59) obsługują głównie ruch pasażerski dalekobieżny i ruch towarowy. Obecnie prowadzone remonty pozwolą na wprowadzenie na linii Szczecin Główny – Świnoujście prędkości 120 km/godz.
Ruch międzynarodowy obsługują linie Szczecin Główny – Berlin oraz Szczecin Główny – Pasewalk – Neubrandenburg. Zrealizowana w 2008 r. modernizacja nawierzchni pozwoliła zwiększyć prędkość maksymalną na odcinku od stacji Szczecin Gumieńce do Granicy Państwa z 80 km/h do 120 km/h. Linia drugorzędna Szczecin Główny – Police – Trzebież Szczecińska, po zawieszeniu przewozów pasażerskich, wykorzystywana jest jedynie do przewozów towarowych.
I. 4. 5. 3. Obecnie zadawalające prędkości jazdy pociągów pasażerskich osiągane są głównie na linii Poznań Główny – Szczecin Główny (100 – 130 km/godz.), Szczecin Gumieńce – granica państwa /Berlin/ (120 km/godz.), na niewielkim odcinku linii Wrocław Główny – Szczecin Główny, w rejonie stacji Szczecin Port Centralny (ok. 100 – 110 km/godz.). Na pozostałym odcinku tej ostatniej linii dopuszczalna prędkość wynosi 50 – 70 km/godz., na linii Szczecin

Główny – Trzebież Szczeciński 40 – 70 km/godz. i na linii Szczecin Główny – Świnoujście Port 70 – 120 km/godz.

I. 4. 5. 4. W granicach miasta obsługę przewozów pasażerskich i towarowych dokonuje się poprzez 12 stacji, z tego 7 są to stacje węzłowe, a 5 stacje pośrednie. Podstawowymi stacjami obsługującymi praktycznie cały ruch pasażerski są stacje Szczecin Główny i Szczecin Dąbie. Z dziesięciu przystanków osobowych czynne są obecnie tylko trzy (Szczecin Port Centralny, Szczecin Zdunowo, Szczecin Zdroje). Według obowiązującego rozkładu jazdy (wiosna 2011 r.) stacja Szczecin Główny uruchamia maksymalnie ok. 117 pociągów pasażerskich w ciągu doby. Podstawową stacją obsługi ruchu towarowego jest stacja Szczecin Port Centralny przygotowana do znacznie większej pracy przewozowej niż obecnie wykonywana. Praktycznie cały szczeciński węzeł kolejowy jest zelektryfikowany.

I. 4. 5. 5. Utrzymuje się tendencja spadkowa liczby kursujących pociągów towarowych. Szacuje się, że w roku 2010 kursowało o ok. 15-35% mniej pociągów niż w 1999 roku. Niewielki wzrost zanotowano w segmencie przewozów pasażerskich.

I. 4. 5. 6. Do odcinków linii o największym obciążeniu ruchem kolejowym należą Szczecin Zdroje – Regalica (ok. 164 poc./dobę), Szczecin Dąbie – Szczecin Zdroje (ok. 140 poc./dobę), Szczecin Port Centralny – Szczecin Główny (ok. 120 poc./dobę). Pociągi towarowe na odcinkach linii o podstawowym znaczeniu dla pracy węzła stanowią ok. 20% - 30% ogólnej liczby pociągów z wyjątkiem linii Szczecin Główny – Trzebież Szczeciński, gdzie z uwagi na zawieszenie ruchu pasażerskiego występuje tylko ruch towarowy. Generalnie w obrębie całego kolejowego węzła szczecińskiego występują dość znaczne rezerwy zdolności przelotowej linii i łącznic. Rezerwy te powiększają się wraz ze zmniejszaniem się liczby kursujących pociągów. Zakłócenia płynności ruchu, związane z ograniczoną zdolnością przelotową, wystąpić mogą tylko na odcinku Szczecin Podjuchy - Szczecin Port Centralny, który jest jedynym jednotorowym fragmentem linii Wrocław - Szczecin.

I. 4. 5. 7. Do mankamentów obecnego stanu rzeczy należy zaliczyć brak układu obwodowego, który umożliwiłby eliminację przewozu ładunków niebezpiecznych, głównie do Polic, przez gęsto zaludnione rejony miasta, w tym Śródmieście. Istotną niedogodnością w funkcjonowaniu węzła jest brak łącznicy między stacją Szczecin Podjuchy, a posterunkiem odgałęźnym Dziewoklicz, umożliwiającej bezpośrednie przejazdy pociągów towarowych z linii Wrocław - Szczecin w kierunku stacji Szczecin Gumieńce. W związku z postępującymi zmianami w obsłudze przewozów międzynarodowych zmieni się rola stacji granicznej Szczecin Gumieńce. Stacja ta będzie uczestniczyć w obsłudze nadawców i odbiorców z najbliższego sąsiedztwa, jako stacja rejonowa, a wielkość i zakres funkcjonalny jej obiektów ulegnie ograniczeniu.

I. 4. 5. 8. Do obiektów, które w najbliższym czasie utrudniać będą prawidłowe funkcjonowanie węzła kolejowego, należy również jednotorowy odcinek łączący stację Szczecin Port Centralny z rejonem SPD (tzw. Park Wrocławski) obsługujący port drobnicowy i tereny Ostrowa Grabowskiego. Zwiększenie ilości ładunków w tym rejonie może spowodować powstanie „wąskiego gardła” na torze nr 425 łączącym rejon SPB stacji Port Centralny z rejonem SPD.

I. 4. 5. 9. Najważniejszą dla obsługi ruchu towarowego jest stacja rozrządowa Szczecin Port Centralny, posiadająca znaczne rezerwy zdolności przelotowej. Podobnie inne stacje węzła, pełniące pomocniczą rolę w przekazywaniu wagonów między stacją rozrządową a punktami ładunkowymi, pracują ze znacznymi rezerwami zdolności przelotowej. Funkcjonowanie układu nie jest ograniczane przez zaplecze obsługi taboru towarowego (nowa wagonownia i zmodernizowana lokomotywownia na stacji Szczecin Port Centralny).

I. 4. 5. 10. Funkcjonowanie stacji Szczecin Główny utrudnia jej niedokończona modernizacja (tunel pasażerski, kładki dla pieszych, zaplecze parkingowe, urządzenia dla niepełnosprawnych, budynek stacyjny). W fatalnym stanie jest większość przystanków na linii Szczecin Główny – Trzebież Szczeciński. Wznowienie przewozów pasażerskich na tej

linii uwarunkowane jest podjęciem działań prowadzących do zapewnienia odpowiedniego standardu tych obiektów.
I. 4. 5. 11. Dokończenia wymaga budowa stacji postojowej Szczecin - Zaleskie Łęgi przeznaczonej dla obsługi technicznej i sanitarnej taboru pasażerskiego. Stacja w obecnym kształcie jest zbyt mała, a ponadto brakuje na niej wielu obiektów niezbędnych do wdrożenia prawidłowej technologii obrządzania składów. Działające obecnie zaplecze postojowe na stacji Szczecin Główny tzw. Park Pomorzański i Środkowy jest prowizoryczne i nie gwarantuje utrzymania taboru w należytym stanie technicznym i sanitarnym. Po zakończeniu budowy stacji Zaleskie Łęgi zaplecze to powinno być zlikwidowane.

I. 4. 6. TRANSPORT WODNY

I. 4. 6. 1. Infrastruktura śródlądowych dróg wodnych

I. 4. 6. 1. 1. Szczeciński węzeł transportu wodnego tworzy złożony układ akwenów naturalnych i sztucznych. W jego obrębie znajdują się wody śródlądowe, administrowane przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Szczecinie, na których nadzór nad bezpieczeństwem żeglugi sprawuje Urząd Żeglugi Śródlądowej w Szczecinie i wewnętrzne wody morskie administrowane przez Urząd Morski w Szczecinie.
I. 4. 6. 1. 2. Ustalone w przepisach nadrzędnych linie rozgraniczające śródlądowe wody powierzchniowe oraz wody morskie mają następujący przebieg:
- na jeziorze Dąbie - linie prostopadłe w miejscach ujścia wód Nurtu Babina (z Czapiną) do rzeki Odry oraz w ujściu wód rzeki Duńczyca i cieku Przesmyk Orli do Przekopu Mieleńskiego;
- na rzece Parnica - linia przecinająca oba brzegi Parnicy w miejscu jej połączenia z Regalicą i biegnąca wzdłuż linii zachodniego brzegu Regalicy oraz linia biegnąca wzdłuż wschodniej krawędzi mostu Portowego w miejscowości Szczecin;
- na rzece Odra Zachodnia - linia biegnąca wzdłuż północnej krawędzi mostu Trasy Zamkowej w Szczecinie.

I. 4. 6. 1. 3. W skład wód śródlądowych w obrębie Szczecina, wchodzą rzeki: Odra Zachodnia, Regalica i Parnica, przekopy: Parnicki i Klucz-Ustowo, kanały: Zielony, Klucz, Odyńca (Leśny) i Cegielinka oraz jezioro Dąbie.
I. 4. 6. 4. Śródlądowe drogi wodne w rejonie Szczecina zaklasyfikowane zostały do najwyższej w Polsce klasy Vb dróg o znaczeniu międzynarodowym i mają następujący przebieg:
- Jezioro Dąbie do granicy z morskimi wodami wewnętrznymi, długości 9,5 km,
- rzeka Odra – od miejscowości Ognica do Przekopu Klucz - Ustowo i dalej jako Regalica do ujścia do jeziora Dąbie, długości 44,6 km,
- rzeka Odra Zachodnia – od jazu w miejscowości Widuchowa (km 704,1 Odry) do granicy z morskimi wodami wewnętrznymi wraz z bocznymi odgałęzieniami, długości 33,6 km,
- rzeka Parnica i Przekop Parnicki od Odry Zachodniej do granicy z morskimi wodami wewnętrznymi, długości 2,9 km.

I. 4. 6. 1. 5. Zaliczenie akwenów szczecińskiego węzła wodnego do klasy dróg wodnych Vb, narzuca określone parametry jakościowe takie, jak: największa długość i szerokość statku lub zestawu, jaka może być dopuszczona na danej drodze wodnej, oraz minimalny prześwit (pionowy i poziomy) pod mostami i innymi urządzeniami krzyżującymi się z drogą wodną. Dla dróg wodnych lub ich odcinków, które nie odpowiadają w pełni wymaganym parametrom (bez

pomniejszania przyjętej w klasyfikacji kategorii danej drogi wodnej), wprowadzono obowiązek[5] ustalania występujących na nich ograniczeń, wskazując jednocześnie, że przy planowanej przebudowie lub modernizacji, należy je odpowiednio skorygować, w celu uzyskania parametrów wymaganych dla danej klasy drogi wodnej.

Tab.5 Istniejące ograniczenia parametrów szlaku żeglugowego

Lp.	Szerokość szlaku żeglownego	Minimalny prześwit pod mostami ponad WWŻ	Uwagi
1	50 m	5,25 m	Wymagania dla klasy VB
2	Stan istniejący na rzece Odrze Zachodniej		
3	10,00 m		lewe przęsło mostu kolejowego w Szczecinie, km 35,59
4	10,00 m		prawe przęsło mostu kolejowego w Szczecinie, km 35,59
5	17,50 m		most drogowy w Szczecinie, km 35,95 (na całej szerokości łukowego przęsła)
6		3,79 m	lewe i prawe przęsło mostu kolejowego w Szczecinie, km 35,59
7		3,40 m	most drogowy w Szczecinie, km 35,95 (na całej szerokości przęsła)
8		3,78 m	w środku przęsła na szerokości 12,6 m
9	Stan istniejący na rzece Parnicy		
10	12,15 m		lewe przęsło mostu kolejowego w Szczecinie, km 4,45 rz. Parnicy
11	11,85 m		prawe przęsło mostu kolejowego w Szczecinie, km 4,45 rz. Parnicy
12	20,6 m		przęsło mostu drogowego w Szczecinie, km 4,00 rz. Parnicy
13		1,89 m	lewe i prawe przęsło mostu kolejowego w Szczecinie, km 4,45 rz. Parnicy
14		3,82 m	most drogowy w Szczecinie, km 4,00 rz. Parnicy
15	Stan istniejący na rzece Regalicy		
16	12,73 m		przęsło zwodzone mostu kolejowego w Szczecinie – Podjuchach, km 733,7 rz. Regalicy
17	35 m		prawe i lewe przęsło mostu kolejowo – drogowego w Szczecinie – Podjuchach, km 734,6 rz. Regalicy
18		2,96 m	przęsło stałe mostu kolejowego w Szczecinie – Podjuchach, km 733,7 rz. Regalicy

Ograniczenia parametru głębokościowego na szlakach żeglugowych w rejonie Szczecina: Jezioro Dąbie (tor główny) - gwarantowana głębokość 2,50 m przy wymaganej klasą VB 2,80 m, Przekop Klucz-Ustowo - gwarantowana głębokość 2,50 m przy wymaganej klasą VB 2,80 m.
Niskie mosty drogowe na rzece Odrze Zachodniej (m. Długi w km 35,95) i rzece Parnicy (m. Portowy w km 4,0) oraz mosty kolejowe na rzece Odrze Zachodniej (w km 35,59), rzece Parnicy (w km 4,45) oraz na rzece Regalicy (w km 733,7), stanowią wąskie gardło na śródlądowych drogach wodnych. Ograniczają one, a niekiedy całkowicie uniemożliwiają, funkcjonowanie żeglugi śródlądowej w ruchu lokalnym, tranzytowym i w połączeniach zespołu portów Szczecin-Świnoujście, z krajowymi i europejskimi śródlądowymi drogami wodnymi. Natomiast most kolejowy na rzece Regalicy, stanowi dodatkowo bardzo istotne ograniczenie w skutecznym prowadzeniu czynnej ochrony przeciwpowodziowej, przy użyciu lodołamaczy uczestniczących w polsko-niemieckiej akcji lodołamania.
I. 4. 6. 1. 6. Ze względu na ograniczone parametry szlaku żeglownego, zgodnie z obowiązującymi przepisami żeglugowymi, statki i zestawy pchane mogą mieć maksymalną szerokość 11,45 m przy długości odpowiednio 82,0 i 156,0 m, a na niektórych odcinkach dróg wodnych zestawy pchane mogą mieć większą szerokość tj. 18,0 m, lecz przy niższej długości maksymalnej 137,0 m. Jednak w związku z parametrami mostów ograniczającymi parametry szlaku żeglownego na rzece Parnicy i Przekopie Parnickim oraz na rzece Odrze Zachodniej od km 33,35 do granic z wewnętrznymi wodami morskimi, maksymalna szerokość statków i zestawów pchanych ograniczona została do 125,0 m przy maksymalnej szerokości do 10,0 m.
I. 4. 6. 1. 7. Utrzymanie Odry Wschodniej i Zachodniej oraz Szczecińskiego Węzła Wodnego (do granic z wodami morskimi) polega głównie na remontach budowli hydrotechnicznych, ubezpieczaniu brzegów i doraźnych robotach pogłębiarskich.
I. 4. 6. 1. 8. Okresowym utrudnieniem dla żeglugi są też warunki hydro-meteorologiczne:

[5] Ibidem.

- wysokie stany wody (średnioterminowy wskaźnik występowania stanów Wielkiej Wody Żeglownej - WWŻ) wynosi ok. jednego dnia w sezonie nawigacyjnym,
- zjawiska lodowe występują corocznie, średnio przez okres półtora miesiąca. Związana z lodami przerwa nawigacyjna trwa średnio 15-20 dni.

I. 4. 6. 1. 9. Oprócz utrudnień nawigacyjnych i hydrometeorologicznych na śródlądowych drogach wodnych na terenie miasta występuje zauważalny deficyt miejsc postojowych dla taboru rzecznego. Dodatkowo, dalsze ograniczenia lub likwidacja miejsc postojowych dla jednostek towarowych powinna być rekompensowana powstawaniem nowych miejsc postojowych.

I. 4. 7. PRZEWOZY ŚRÓDLĄDOWE

I. 4. 7. 1. Port w Szczecinie, ze względu na swoje położenie w ujściu Odry, zaliczany jest do portów morsko-rzecznych. Tor wodny przebiega od Bałtyku do Szczecina, a następnie drogą wodną rzeki Odry na południe kraju. Kanały Hohensaaten – Friedrichsthaler Wasserstrasse i Oder-Spree, które łączą Szczecin z zachodem Europy, Berlinem, Schwedt i Eberswalde, dzięki sprzężeniu transportu morskiego i śródlądowego zapewniają swobodny dostęp do rynków europejskich. Port w Szczecinie pełni w tym systemie ważną funkcję portu tranzytowego do, i ze Skandynawii. Rozbudowany aktualnie port w Schwedt (700 m nabrzeży o głębokości 6 m) konkuruje ze Szczecinem, stwarza też jednocześnie szansę rozwoju transportu kontenerów barkami lub statkami morsko-rzecznymi z portów w Szczecinie i Świnoujściu.
I. 4. 7. 2. Obsługą żeglugi pasażerskiej zajmują się zarówno przewoźnicy polscy jak i niemieccy (do najbardziej znanych można zaliczyć: Unity Line Polska, Adler Schiffe Polska, Żeglugę Pomorską, Polską Żeglugę Bałtycką i Polsteam Żegluga Szczecińska).
I. 4. 7. 3. Morsko-rzecznym łańcuchem transportowym przewożone są: węgiel, ruda, zboże, papier, kruszywa budowlane, wyroby z metali, nawozy sztuczne oraz ładunki ponadgabarytowe, a śródlądową żeglugę towarową prowadzą między innymi: Związek Polskich Armatorów Śródlądowych zrzeszający prywatnych przewoźników: AGT Sp. z o.o., Przedsiębiorstwo Żeglugowe, Albers Hansen Sp. z o.o., Best Logistics Sp. z o.o., Ger Pol Shipping & Forwarding Sp. z o.o., Odra Lloyd Sp. z o.o., Odratrans S.A. O/Szczecin, Navigar, Transbode S.C. Ekspozytura i Żegluga Szczecińska. Wiele z wymienionych firm, poza działalnością z zakresu żeglugi śródlądowej, świadczy też takie usługi, jak: czarterowanie, spedycja, logistyka, przeładunki, remonty statków oraz posiada agencje żeglugowe.
I. 4. 7. 4. Zakres towarowej żeglugi śródlądowej sprowadza się do obsługi ładunków przechodzących przez zespół portowy Szczecin – Świnoujście obsługi ładunków kierowanych z portu morskiego przez system dróg wodnych i połączeń kanałowych Odra Havela z układem śródlądowych dróg Europy Zachodniej, a zwłaszcza Niemiec, obsługi transportu, przeładowni zakładowych i nabrzeży miejskich, obsługi małych portów i przystani. Przewozy barkowe odgrywają pewną rolę jako tzw. most barkowy w transporcie importowanej rudy ze Świnoujścia do Szczecina i w relacji odwrotnej, wyrobów hutniczych i zboża do Świnoujścia w celu doładowania statków, które nie mogą wejść do portu w Szczecinie ze względu na zbyt duże zanurzenie. W Szczecinie barki mogą być obsługiwane przy każdym nabrzeżu przeładunkowym. Przewozami barkowymi na trasie Szczecin – Świnoujście, a także w kierunku Niemiec, zajmuje się PP Żegluga Szczecińska.
I. 4. 7. 5. Większe wykorzystanie wodnego transportu śródlądowego, jako alternatywy dla dominującego obecnie transportu drogowego, w związku z prognozowanym wzrostem wymiany towarowej wschód – zachód i północ – południe, zgodne jest z polityką Unii Europejskiej. Jest

też szansą na poszerzenie pakietu usług oferowanych przez zespół portowy Szczecin - Świnoujście.

I. 4. 8. TRANSPORT MORSKI

I. 4. 8. 1. Źródłami obrotów portu szczecińskiego są ładunki polskiego handlu zagranicznego, ładunki w obrocie wewnątrzkrajowym oraz ładunki tranzytowe. Do transportu morskiego zaliczane są ładunki przemieszczane przez port w ramach międzynarodowej wymiany handlowej. Są to ładunki wyładowane ze statków i załadowywane na statki, łącznie z ładunkami objętymi tranzytem. Do transportu morskiego zalicza także bunkrowanie (zaopatrywanie w paliwo statków obsługujących transport morski).
I. 4. 8. 2. Część działalności portowej związana jest także z obrotem wewnątrzkrajowym, obejmującym przeładunki:
- w ramach tzw. kabotażu (krajowego obrotu morskiego) – przewozy drogą morską pomiędzy polskimi portami morskimi,
- związane z obrotem, występującym za pośrednictwem portu, pomiędzy podmiotami krajowymi (w tym np.: przeładunki węgla, przeznaczonego dla Elektrowni Dolna Odra w Gryfinie, w porcie Szczecin),
- z połowów dostarczonych do portów morskich przez podmioty zajmujące się rybołówstwem morskim,
- związane z bunkrowaniem statków nieobsługujących transportu morskiego.

I. 4. 8. 3. Przewozy tranzytowe obejmują ładunki klasyfikowane jako tranzyt:
- morsko-lądowy (ładunków dostarczonych do portu drogą morską z przeznaczeniem do dalszego transportu drogą lądową),
- lądowo-morski (ładunków dowiezionych do portu drogą lądową z przeznaczeniem do dalszego transportu drogą morską),
- morski (ładunków dostarczonych do portu drogą morską przeładowywanych na inny statek w celu ich dalszego transportu drogą morską)[6].

I. 4. 8. 4. Przewiduje się możliwość transportu drogą wodną odpadów przeznaczonych do utylizacji w Zakładzie Termicznej utylizacji Odpadów na Ostrowie Grabowskim.

I. 4. 9. PORT MORSKI

I. 4. 9. 1. Port Morski w Szczecinie, stanowi część zespołu portowego Szczecin-Świnoujście i działa na podstawie Ustawy o portach i przystaniach morskich; Zarząd Morskich Portów Szczecin i Świnoujście SA jest podmiotem prawnym zarządzającym nieruchomościami i infrastrukturą portową umożliwiającą statkom postój przy nabrzeżu, załadunek i rozładunek towarów lub zaokrętowanie i wyokrętowanie pasażerów.
I. 4. 9. 2. Szczecin nie posiada portu śródlądowego, jako odrębnego podmiotu gospodarczego; żegluga śródlądowa korzysta przede wszystkim z urządzeń portu morskiego i nabrzeży zakładowych.
I. 4. 9. 3. Ze względu na różny sposób finansowania, infrastruktura niezbędna do funkcjonowania portu dzieli się na „infrastrukturę portową" oraz „infrastrukturę zapewniającą dostęp do portów". W skład infrastruktury zapewniającej dostęp do portów wchodzą tory wodne, wraz z obiektami, urządzeniami i instalacjami związanymi z ich funkcjonowaniem. Tor wodny

[6] Akapit opracowano na podstawie wydawnictwa GUS „Porty morskie i żegluga morska w Polsce w latach 2002 – 2004, Szczecin 2005 r. i „Rocznika statystycznego gospodarki morskiej" z 2007 r.

znajduje się na obszarze morskich wód wewnętrznych, który jest wyłączony z kompetencji planistycznych Miasta Szczecina.

I. 4. 9. 4. Tor wodny prowadzi do Szczecina od Świnoujścia przez Zalew Szczeciński, Roztokę Odrzańską aż do północnych granic portu morskiego przecinających farwater na Odrze na wysokości południowego cypla Mnisiego Ostrowa, tj. na 53,30 km toru. W porcie szczecińskim tor biegnie Odrą i kończy się obrotnicami na wysokości Kanału Dębickiego i na Przekopie Mieleńskim u wejścia do Basenu Górniczego; a na Odrze Zachodniej kończy się na wysokości południowego krańca Wyspy Grodzkiej. Tor wodny na całej swej długości posiada zmienną szerokość w dnie, od 90 do 180 m, z poszerzeniami na łukach toru. W granicach portu szczecińskiego tor ma szerokość 90 m, na odcinku toru na Odrze Zachodniej szerokość wynosi 80 m. Największe głębokości drogi wodnej występują na torach podejściowych z pełnego morza i Zatoki Pomorskiej (głębokość techniczna 14,3 - 14,5 m) oraz w porcie świnoujskim do 3,7 km na wysokości Terminalu Promowego (głębokość techniczna 11,4 – 14,3 m). Dalej, aż do Szczecina, tor wodny ma głębokość techniczną 10,5 m, mniejsza głębokość toru (7,0 m) jest na Odrze Zachodniej. Tor wodny Świnoujście - Szczecin pozwala na wejście do portu w Szczecinie statków o długości całkowitej do 215 m i szerokości 31 m. Przy zanurzeniu statku 9,15 m jego długość nie może przekraczać 160 m. Inne obiekty infrastruktury dostępu do portu w Szczecinie to obrotnice na wejściu do Kanału Grabowskiego o średnicy 280 m i głębokości 10,5 m, obrotnica u wejścia do Basenu Górniczego o średnicy 300 m i głębokości 10,5 m, oznakowanie nawigacyjne, kotwicowiska, pola refulacyjne wraz z przystaniami dalbowymi, umocnienia brzegowe wzdłuż toru wodnego, systemy monitorowania, synchronizacji i zasilania znaków oraz świateł nawigacyjnych.

Obecnie parametry te stają się niewystarczające, stanowiąc barierę rozwojową dla portu i stoczni szczecińskich. Projekt modernizacji, w tym częściowego pogłębiania toru wodnego, jest wpisany na listę rezerwową projektów indywidualnych dla Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko, okres realizacji – lata 2010-2013.

Brak na torze wodnym mijanek, które umożliwiłyby szersze, bezpieczne wprowadzenie do portu statków z ładunkami niebezpiecznymi. Skomplikowany system hydrauliczny estuarium Odry oraz wartość biologiczna Zalewu Szczecińskiego powodują, że prace pogłębiarskie o większym zasięgu należy prowadzić tu z wielką rozwagą, poprzedzając je odpowiednimi badaniami symulacyjnymi. Od kilku lat realizowana jest przez Urząd Morski w Szczecinie przebudowa toru wodnego na kanałach Piastowskim i Mielińskim w Świnoujściu tak, aby osiągnąć tor o głębokości 12,5 m i szerokości 120 m. Niektóre budowle hydrotechniczne związane z powiększeniem toru wodnego przystosowane zostały do dalszego pogłębiania do 14,5 m przy szerokości w dnie 140 m.

I. 4. 9. 5. Modernizacja drogi wodnej do Szczecina, ale też i bieżące jej utrzymanie, wymaga przygotowania odpowiedniej wielkości pól refulacyjnych do odkładania urobku pogłębiarskiego. Część niezanieczyszczonych refulatów, po ich odwodnieniu, może być użyta jako masy ziemne w procesach budowlanych, np. do uzdatniania gruntów, bądź w budownictwie drogowym. Problemem będzie usunięcie, transport i składowanie urobku zanieczyszczonego, wydobywanego z niektórych akwenów portowych (np. Parnica, nabrzeża CPN, Kanał Przemysłowy). Istniejące regulacje prawne nakazują oczyszczenie urobku zanieczyszczonego (zaliczanego do odpadów) przed jego dalszym wykorzystaniem lub składowaniem w środowisku.

I. 4. 9. 6. Refulat z pogłębienia toru wodnego Świnoujście – Szczecin i akwenów portowych odkładany jest na polach refulacyjnych, zlokalizowanych poza granicami portu Szczecin: „Dębina” (o pow. ok. 31,38 ha, km. 59,3 – 60,4), strona wschodnia toru wodnego i „Mańków” (o pow. ok. 141 ha), km. 44 toru wodnego w okolicach Stepnicy oraz na polu „Ostrów Grabowski” leżącym w granicach portu Szczecin. Pole „Dębina” i „Mańków”

utrzymywane są przez Urząd Morski w Szczecinie, natomiast pole „Ostrów Grabowski" przez ZMPSiŚ. (patrz: rozdział o odpadach).

I. 4. 9. 7. Granica morskiego portu biegnie od północnej granicy miasta w niewielkiej odległości od linii brzegu Odry aż do wysokości centrum miasta. W obszarze portu funkcjonują różne struktury od przemysłowych (rejon nabrzeży: Fosfatowe, Arsenał, Wulkan, Odra Nowe i wyspy Gryfii), przeładunkowo-składowych (rejon nabrzeży Snop I i II, Huk) i usługowych (rejon nabrzeży: Gocławskie, Mak, Cal, Warsztatowe) do związanych z rybołówstwem (teren z basenem przy ul. Łowieckiej), administracją (rejon nabrzeży Urzędu Morskiego w Szczecinie przy ul. Światowida), szkolnictwem (teren Akademii Morskiej w Szczecinie w sąsiedztwie Basenu Młyńskiego przy nabrzeżu Drab) oraz obsługą statków pasażerskich (nabrzeża: Bulwar Chrobrego, Pasażerskie i Wieleckie) i jednostek sportowych (Basen Żeglarski, Wyspa Grodzka, okresowo nabrzeże Pasażerskie).

Centrum portu szczecińskiego, z obszarami zagospodarowanymi najintensywniej na cele przeładunkowo-składowe i nielicznymi enklawami przemysłu portowego, znajduje się na Łasztowni (rejon basenów Wschodniego i Zachodniego oraz kanałów Grodzkiego i Dębickiego) oraz wokół Basenu Górniczego aż do Regalicy. Z obszarami tymi sąsiadują tereny rozwojowe portu. Centrum portu handlowego wraz z terenami rozwojowymi objęte jest w całości granicami portu morskiego w Szczecinie.

I. 4. 9. 8. Działalność eksploatacyjna portu obejmuje:

- usługi związane z ładunkiem, w tym załadunek i wyładunek ze środków transportu wodnego i lądowego, sztauowanie i trymowanie ładunków na statkach, składowanie w obiektach magazynowych, ekspedycję,
- budowę, remont i wyposażenie jednostek pływających,
- usługi pasażerskie,
- usługi dla statków (pilotaż, holowanie, cumowanie, asysta statku pożarniczego, bunkrowanie, odbiór odpadów, dostawa wody, działalność shipchandlerska i agencyjna),
- usługi na akwenach portowych: roboty czerpalne, oczyszczanie akwenów, zabezpieczenie przed rozlewami i ich usuwanie,
- usługi w zakresie napraw sprzętu i urządzeń portowych (remonty i naprawy dźwigów, naprawy palet i kontenerów, przygotowywanie i atestacja zawiesi),
- przetwórstwo surowców i półproduktów przywożonych transportem morskim lub wywóz produktów tym transportem.

I. 4. 9. 9. Portowa działalność związana z obsługą statków pasażerskich ogranicza się do udostępnienia miejsca postojowego wzdłuż nabrzeży zachodniego brzegu Odry, w granicach portu morskiego, od podpór Trasy Zamkowej (część nabrzeża Wieleckiego) w kierunku północnym do budynku dawnego Dworca Morskiego. Nadodrzański ciąg nabrzeży pasażerskich ma kilku właścicieli, różnie wykorzystujących dostęp do drogi wodnej. PP Żegluga Szczecińska, będące właścicielem nabrzeża Pasażerskiego, udostępnia miejsca postojowe, zapewnia usługi cumownicze, dostawę energii elektrycznej i wody pitnej oraz odbiór odpadów. Przy nabrzeżu Bulwar Chrobrego we władaniu Polsteam - Żegluga Szczecińska Sp. z o.o. cumuje statek – restauracja Ładoga (własność PŻM). Ta firma udostępnia również swoje keje statkom wpływającym do Szczecina i świadczy usługi dla statków. Część Bulwaru Chrobrego jest stanowiskiem postojowym Nawigatora XXI (własność Akademia Morska w Szczecinie).

I. 4. 9. 10. Największe obszary rozwojowe Portu znajdują się na Ostrowie Grabowskim, przy nabrzeżu Spółdzielczym, między ulicami Hryniewieckiego – St. Kujota, na zapleczu nabrzeża Wałbrzyskiego przy ul. Gdańskiej, na półwyspie Katowickim oraz na Ostrowie Mieleńskim, razem ok. 220 ha. Większość terenów rozwojowych leży obecnie poza zasięgiem infrastruktury dostępnej od strony lądu i wymaga przygotowania podłoża gruntowego pod budownictwo.

I. 4. 9. 11. Podstawowym problemem dla inwestorów i użytkowników portu szczecińskiego, wynikającym z położenia portu w ujściu Odry, są warunki gruntowe. Podłoże zbudowane jest z gruntów nasypowych, zalegających w postaci gruntów niespoistych nad warstwami utworów organicznych czwartorzędowych akumulacji - rzecznej oraz lądowej. Grunty organiczne to torfy i namuły, a grunty niespoiste to piaski drobne i średnie. Warstwa gruntów organicznych pojawia się do głębokości od -8 do -10 m n.p.m.; poniżej występują piaski drobnoziarniste, średnioziarniste, lokalnie z domieszkami żwirowymi. Poziom wód gruntowych występuje w stropowych partiach warstwy organicznej oraz w gruntach nasypowych, przeważnie na rzędnej ok. + 1,2 m n.p.m. ze spadkiem w kierunku wód otwartych. Drugi poziom wodonośny tworzą rzeczne osady piaszczyste o miąższości warstwy ok. 30 m. Określona budowa podłoża gruntowego powoduje, że przed wykorzystaniem terenów na cele budowlane wymagane są prace przygotowujące podłoże dla zwiększenia jego nośności. Najczęściej jest to uzdatnienie przeciążającym nasypem z gruntu piaszczystego, a przez to skomprymowanie gruntów organicznych. Kolejnym wymogiem jest stosowanie palowania pod fundamenty cięższych obiektów, zależnie od przewidywanych obciążeń.

I. 5. STRUKTURA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA

I. 5. 1. KRAJOBRAZ KULTUROWY, ZASÓB ZABYTKOWY I DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

I. 5. 1. 1. Szczecin jest typowym miastem portowym powstałym we wczesnym średniowieczu, które połączyło trakt lądowy ze wschodu na zachód z drogą wodną z południa. Lokacja na prawie Magdeburskim w roku 1243 i wczesne przystąpienie do związku Hanzeatyckiego zadecydowały o jego szybkim rozwoju. W średniowieczu Szczecin był porównywalny z Lubeką, Stralsundem, Gdańskiem i Królewcem. Dopiero liczne wojny, a szczególnie wojna 30-letnia i 7-letnia zahamowały proces wzrostu miasta. Panowanie Szwedów i budowa fortecy zamknęły możliwości ekspansji terytorialnej ograniczając obszar miasta do około 54 ha na lewym i około 10 ha na prawym (Łasztownia) brzegu Odry Zachodniej.
I. 5. 1. 2. Przejęcie Szczecina przez Królestwo Prus wprowadziło miasto w struktury państw niemieckich jako ważną i wzorcową twierdzę. Pozwoliło to na odbudowę miasta ze zniszczeń wojennych bez zwiększenia jego granic. Wojny napoleońskie i kilkuletnia okupacja francuska Szczecina nie miały wpływu na rozwój miasta, ale klęska militaryzmu pruskiego i zapoczątkowane reformy administracyjno-gospodarcze z lat 1808-1815, stworzyły podstawy do starań o uwolnienie terenów fortecznych pod zabudowę.
I. 5. 1. 3. W stosunku do innych miast nadbałtyckich, na Starym Mieście nie przetrwały zbyt licznie budynki średniowieczne, a liczba bogato zdobionych frontów była skromna. Większość zabudowy uległa dużym zmianom w XIX w. Podnoszono i upraszczano budynki, przekształcano partery i oficyny, likwidowano spichlerze a nawet rozebrano kilka kościołów.
I. 5. 1. 4. Pierwszym wyłomem w pierścieniu umocnień było doprowadzenie w 1843 r. kolei z Berlina do granic zabudowy miasta, poprzez fortyfikacje. Rozpoczął się proces urbanizacji terytoriów podmiejskich, poza granicami fortyfikacji. Przemysł zajmował dogodne tereny wzdłuż rzeki na północ i południe od miasta. Rozrastały się stykające ze Szczecinem wsie i miasta, zmieniając się w dzielnice robotnicze.
I. 5. 1. 5. Pod warunkiem otoczenia twierdzy nowymi umocnieniami, władze wojskowe umożliwiły przejęcie przez miasto w 1845 r. około 30 ha terenów na południe od Starego Miasta ponad linią kolejową. Na nowych obszarach nazwanych Nowym Miastem, powstały obiekty administracyjno-reprezentacyjne i kamienice mieszkalne.

I. 5. 1. 6. Włączono do miasta tereny Kępy Parnickiej, przez którą poprowadzono nową linię kolejową do Stargardu. Jednak samo zagospodarowanie wyspy pod budownictwo mieszkaniowe nie powiodło się, w efekcie Kępa Parnicka zwiększyła obszar bezpośredniej obsługi portu.
I. 5. 1. 7. Po stronie zachodniej miasta, na terenach majątków stykających się z rejonami obronnymi, nastąpił rozwój mieszkalnictwa.
I. 5. 1. 8. Decyzja, o likwidacji twierdzy w 1873 r., rozpoczyna gwałtowną urbanizację obszarów pofortecznych wokół Starego Miasta. Ogromny ruch budowlany realizowany był wg planów z 1874 r. miejskiego radcy budowlanego Konrada Kruhla, głównego planisty szczecińskiego śródmieścia, który kontynuował opracowanie planu poprzednika, radcy budowlanego Jamesa Friedricha Rudolfa Hobrechta, dla dzielnicy zachodniej miasta.
I. 5. 1. 9. Plan śródmieścia Szczecina, na północny zachód od ul. Wojska Polskiego, stanowi wybitny przykład dojrzałej kompozycji urbanistycznej drugiej połowy XIX stulecia. Wielkomiejski charakter, przestrzenność i oryginalność kompozycji tego rejonu przetrwały próbę czasu i stanowią o bogactwie dziedzictwa miasta i wartościach jego krajobrazu. Proces zabudowy trwał do wybuchu I wojny światowej. Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową miały określoną w miejskiej ordynacji budowlanej formę i intensywność zabudowy, minimalne odległości pomiędzy oficynami oraz wysokość zabudowy, a w planie zabudowy - linie regulacyjne ulic, linie zabudowy kwartałów, szerokości frontów i przedogródki. Typowa ulica ma 19 m szerokości przy wysokości budynków do 18,5 m. Pomiędzy oficynami powinno pozostać nie mniej niż 10 m terenu niezabudowanego. Zabudowa mieszkalna kwartałów zapewniać miała dosyć dobre warunki mieszkaniowe i wzajemne oddziaływanie różnych klas społecznych zamieszkujących budynek frontowy i oficyny.
I. 5. 1. 10. Likwidacja twierdzy umożliwiła dostęp do terenów mogących stanowić obszary portowe na Międzyodrzu i wykonanie nowych kanałów, przekopów i basenów oraz budowę portowego dworca kolejowego (Dworzec Wrocławski).
I. 5. 1. 11. Szczecin wcześnie uzyskał podstawową infrastrukturę techniczną: sieć gazową wykonano w 1848 r., wodociąg i kanalizację założono w 1864 r., a sieć elektroenergetyczną w 1886 r. Pierwsze linie tramwajowe założono w 1879 r., a ich elektryfikację przeprowadzono w roku 1897.
I. 5. 1. 12. W okresie międzywojennym zaczęły powstawać pierwsze osiedla spółdzielcze i komunalne wielo- i jednorodzinne, lokalizowane na styku z dzielnicami willowymi i na obrzeżach przyłączonych osiedli. Rolę centrum pełniło Stare Miasto i tereny bezpośrednio na jego obrzeżu.
I. 5. 1. 13. Architektura zabudowy śródmiejskiej, pomimo jej średniej wartości indywidualnej, stanowi wartościowy kompleks, który, poza wyróżniającymi się budowlami publicznymi, jest bardzo jednolity i tradycyjnie eklektyczny. Wysoki poziom rzemiosła budowlanego i prawidłowe proporcje wnętrz publicznych, wynikające z dobrej urbanistyki i ordynacji budowlanej, stworzyły z wnętrz ulic i placów unikalne dzieła, tworząc z całości historycznego śródmieścia znaczący zespół zabytkowy w całości objęty ewidencją konserwatorską.
I. 5. 1. 14. W czasie II wojny światowej Szczecin pełnił rolę zaplecza wojennego i był bombardowany przez aliantów. Największe zniszczenia wywołały naloty w latach 1943 – 1944, powodując całkowite zniszczenie terenów Starego Miasta, Bolinka i Grabowa. Ogólnie zakres zniszczenia i uszkodzenia substancji miejskiej oceniano na 45%.
I. 5. 1. 15. Szczególnej wartości nabrała zachowana zabudowa układu śródmiejskiego po zniszczeniach i rozebraniu Starego Miasta. Naloty dywanowe uszkodziły także budowle monumentalne: zamek, ratusz, kościoły Św. Jakuba i Św. Jana, które odbudowano oraz nieodbudowanych kilku szkół, zespołu spichlerzy na Łasztowni, i bardzo efektownych mostów: Kłodnego, Długiego (Hanzy) i Dworcowego.

I. 5. 1. 16. Pomimo zniszczeń, w Szczecinie nadal istnieje znaczący zasób kulturowy, liczący ponad 4 600 zabytkowych nieruchomości (budynki, budowle, relikty osadnictwa pradziejowego, parki, cmentarze), znajdujących się w granicach administracyjnych miasta. W liczbie tej widnieją obiekty wpisane do rejestru (ok. 160 pozycji) i ujęte jedynie w gminnej ewidencji zabytków (ok. 4 500 pozycji). W biurze Miejskiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie znajdują się karty ewidencyjne obiektów zabytkowych, fiszki adresowe, oraz studia dotyczące zabytkowego krajobrazu i zasobu zabytków wymagających ochrony i opieki konserwatorskiej.
I. 5. 1. 17. Odbudowa powojenna objęła przede wszystkim obiekty historyczne o średniowiecznej metryce oraz budynki bezpośrednio potrzebne do bieżącego życia miasta i regionu. Na miejscu zniszczonej zabudowy powstały nowe osiedla i zabudowa zrywająca z tradycją i związkami kompozycyjnymi. Na Starym Mieście powstało osiedle mieszkaniowe połączone z odbudowanymi zabytkami, wyobcowanymi z naturalnego kontekstu, w efekcie podnosząc wartość zachowanego śródmieścia i dzielnic podmiejskich.
I. 5. 1. 18. Po stu latach eksploatacji zabudowy z początku XX w. stan jej nie jest najlepszy. Redukcja wystrojów, uproszczone remonty i nagminna wymiana stolarki okiennej bez szacunku dla zasad kompozycyjnych elewacji mogą zdegradować krajobraz miasta. Podobnie wycinanie zieleni przyulicznej, likwidacja ogrodzeń czy przypadkowe i niestarannie wykonane remonty nawierzchni i sieci inżynieryjnych, dewastują przestrzenie ulic.
I. 5. 1. 19. Zabytkowe budowle, starannie odrestaurowane lub wręcz odbudowane po wojnie są w dobrym stanie i ich właściciele wykazują starania w ich bieżącym utrzymaniu. Dotyczy to także budowli publicznych z końca XIX i początku XX wieku; budynków poczt, kościołów, banków, szkół, szpitali nie wspominając już o Urzędach: Morskim, Wojewódzkim i Miasta.
I. 5. 1. 20. Na znacznym obszarze śródmieścia prowadzone są prace rewaloryzacyjne, których tempo jest niepokojące, prywatyzacja zabudowy komunalnej obok aktywności nowych właścicieli i podejmowania prac remontowych wskazuje na liczne przykłady nabycia nieruchomości bez możliwości zadbania o ich stan i pogłębianie się zapaści technicznej szczególnie wartościowej starszej zabudowy w obszarze dawnych wsi, zabytkowego centrum i w Starym Dąbiu.

I. 5. 2. ZABYTKOWE UKŁADY KRAJOBRAZOWE I ICH EKSPOZYCJA

I. 5. 2. 1. Istotną wartością kulturową jest krajobraz miejski, którego zmienność i formy mają podobne znaczenie jak struktury architektoniczno-budowlane. W mieście średniowiecznym, otoczonym ogrodami, wykształciła się czysta forma krajobrazowa - ulica i plac bez zieleni, ale z licznymi elementami nietrwałymi – kramy, przedproża, słupy do wiązania koni itp. Wnętrza kwartałów, odseparowane zabudową, często zawierały zieleń ogrodową, jako przestrzeń całkowicie prywatną.
I. 5. 2. 2. Obszar miasta średniowiecznego w granicach murów, a potem twierdzy z taką samą wielkością terenów miejskich, posiadał te same ograniczenia krajobrazowe, eliminujące inne funkcje niż mieszkalne, handlowe (rynek) i komunikacyjne. Ta wielowiekowa tradycja została złamana po wojnie, gdy w miejscu zabudowy obrzeżnej pojawiły się bloki w otoczeniu zieleni. Fałszując otoczenie zamku, kościołów, ratusza i kamienicy Loitzów uzyskano karykaturę Starego Miasta, w dodatku nagradzaną, jako dzieło urbanistyki współczesnej. Miasto zostało pozbawione wnętrza krajobrazowego rzeki przecinającej miasto, odbieranego z trzech mostów i obu brzegów.
I. 5. 2. 3. Wartościowe zespoły krajobrazowe z efektowną architekturą to: zabudowa Wałów Chrobrego z parkiem Żeromskiego, gmach Urzędu Miasta z założeniem Jasnych Błoni i parkiem Kasprowicza, kompleks Cmentarza Centralnego, dwa historyczne place parad: Żołnierza

i al. Niepodległości, plac Zwycięstwa z Bramą Portową i plac Hołdu Pruskiego z Bramą Królewską, oś al. Jedności Narodowej, ul. Wielkopolska, al. Piastów i Piłsudskiego z placami: Grunwaldzkim, Sprzymierzonych, Kościuszki; kompleksy koszarowe: przy ul. Potulickiej, Narutowicza, Żołnierskiej, Łukasińskiego, Wojska Polskiego, Ku Słońcu; zespoły szpitalne: w Zdunowie, przy ul. Unii Lubelskiej, Wyzwolenia, Piotra Skargi, Powstańców Wielkopolskich, Strzałowskiej; zespoły fabryczne w Żydowcach, przy ul. Kolumba, na Skolwinie, w tym znaczna część obszarów stoczniowych, port wolnocłowy, zabudowania lotniska, itp.

I. 5. 2. 4. Zespoły krajobrazowe o wysokich walorach, ale częściowo zdeformowane: plac Tobrucki, al. 3 Maja, plac Batorego i Zawiszy, część miejska i alejowa al. Wojska Polskiego, ul. Bohaterów Warszawy, Krzywoustego, Potulicka i Narutowicza. Znacznie zdeformowane, ale nadal czytelne zostało Niebuszewo-Bolinko, ciąg krajobrazowy ul. Niemierzyńskiej, centrum Krzekowa z ul. Szeroką, ul. Miodowa i plac kościelny Osowa, nawsie Warszewa, Skolwina i Golęcina.

I. 5. 2. 5. Ważnym elementem krajobrazowym dla Szczecina jest strefa podmiejska, bogata w lasy i wody a także dawne wsie, zespoły młynów i inne relikty przeszłości. Na uwagę zasługuje obszar zespołu parków Lasu Arkońskiego i graniczącego z nim kompleksu Puszczy Wkrzańskiej, teren parku leśnego Zdroje graniczący ze Szczecińskim Parkiem Krajobrazowym - Puszczą Bukową. Park leśny w Zdrojach, pochodzący z adaptacji wyrobisk poprzemysłowych, urządzono, jako kompleks rekreacyjny o znacznej chłonności, przechodzący w kulturowo ukształtowany zespół leśny Puszczy Bukowej i zespół stawów młyńskich nad rzeką Osówką, który do wojny pełnił rolę ciągu spacerowego z młynami zmienionymi w lokale gastronomiczne.

I. 5. 2. 6. Wartością budującą fizjonomię miasta są sylwety zabudowy, widoczne z terenów dróg dojazdowych. Należą do nich sylweta Starego Dąbia od strony zachodniej, sylweta skarpy Starego Miasta w widoku z autostrady i najazdu od strony wschodniej (Łasztownia). Sylwety wzgórz Warszewskich z widoku od południa wraz z doliną Bolinka, najazd od południa ul. Mieszka I z sylwetą koszar i śródmieścia, zamknięcia krajobrazowe śródmieścia od zachodu tzw. Alpami Turzyńskimi.

I. 5. 2. 7. We wnętrzu miasta występują liczne otwarcia i lokalne dominanty krajobrazowe, które stanowią o wartościach kompozycji miasta. Bardzo ważny, istotny dla wizerunku miasta, jako portu morskiego, jest widok ze szlaków wodnych. Część krajobrazu dolin Odry i Regalicy stanowi elementy locji i jako taki był od wieków elementem orientacji dla żeglarzy. Brzeg zachodni - wysoki, obudowany i sylwetowo urozmaicony - jest efektem świadomych działań inwestycyjnych, i stanowi ciąg odrębnych historycznie miejscowości otwartych na dolinę rzeki. Kształtowanie i ochrona wartości krajobrazowych skarpy nadodrzańskiej są elementami utrzymania tożsamości miasta wynikającej z jego korzeni, jako miasta morskiego położonego w głębi lądu.

I. 5. 3. RELIKTY OSADNICTWA PRADZIEJOWEGO I ŚREDNIOWIECZNEGO (STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE)

I. 5. 3. 1. Źródła historyczne do dziejów miasta obejmują okres stosunkowo najnowszy, a osadnictwo na terenach miasta rozpoczęło się już 8 000 lat przed naszą erą. W trakcie różnych prac ziemnych archeolodzy gromadzą wiedzę o dawnych mieszkańcach oraz uzupełniają informacje o warunkach życia w Szczecinie w czasach historycznych. Ślady osadnicze, osady, grodziska, cmentarzyska występują na tyle licznie, że nie ma ani potrzeby, ani możliwości przeprowadzenia natychmiastowych badań i dokumentacji archeologicznej wszystkich reliktów, szczególnie, że wyniki badań archeologicznych są uzależnione od poziomu wiedzy i techniki badawczej, która rozwijając się pozwala na bardziej precyzyjny odczyt znalezisk.

I. 5. 3. 2. Na podstawie rozpoznania terenowego oraz badań dokumentacyjnych określono obszary ważne z punktu widzenia badań archeologicznych; zestawienie tych obszarów znajduje się w tomie IV „Aneksy”.
I. 5. 3. 3. Wartości naukowe zasobu reliktów osadniczych, wymagających badań archeologicznych, obejmują całość obszarów osadnictwa średniowiecznego: na terenie Starego Miasta, Łasztowni, klasztoru Kartuzów na Grabowie i Starego Dąbia, gdzie wielometrowa struktura warstw kulturowych jest nośnikiem różnych informacji historycznych, co powoduje, że jednostki te są wykazane, jako potencjalny zasób archeologiczny.

I. 5. 4. ZABYTKI RUCHOME I WARTOŚCI NIEMATERIALNE

I. 5. 4. 1. Wartością kulturową, mającą pośrednie oddziaływanie na warunki zagospodarowania przestrzeni miejskiej, jest zasób zabytków ruchomych. W zasobie tym, obok artystycznego wyposażenia budynków, dzieł sztuki i rzemiosła artystycznego oraz kolekcji, są zlokalizowane bezpośrednio w przestrzeni miejskiej historyczne: pomniki, fontanny i inne formy plastyczne, a także niektóre wyposażenia budowli wpisane do rejestru zabytków lub znajdujące się w ewidencji konserwatorskiej.
I. 5. 4. 2. Grabieże wojenne i powojenne oraz dewastacje zubożyły zasób zabytków ruchomych; z ulic i placów Szczecina zniknęły pomniki, często bardzo wartościowe tylko, dlatego, że były wytworem innej kultury i historii poprzedniego narodu. Tylko niektóre obiekty, o czysto artystycznych wartościach, zostały zachowane; do tej kategorii należą rzeźby: Samarytanina i kolumny Napoleona przed szpitalem przy ul. Unii Lubelskiej, centaur z tarasów Wałów Chrobrego, kilkanaście pomników nagrobnych, kilka drobnych form rzeźbiarskich w różnych miejscach miasta, najczęściej powiązanych z obiektami architektonicznymi oraz liczne dzieła sztuki i pomniki ustawione na placach i ulicach po wojnie. Do rejestru zabytków wpisano wyposażenie jednej restauracji, apteki i kilku sklepów.
I. 5. 4. 3. Niematerialne wartości kulturowe tworzy historia miasta z jej symbolami, nazwami i znakami stanowiącymi o ciągłości tradycji, możliwymi do utrzymania i ochrony. Bezsprzeczną wartością niematerialną jest historyczny herb miasta i barwy oraz nazewnictwo historycznych jednostek administracyjnych. Nazwy topograficzne wód, wzniesień, dolin i uroczysk, nazwy ulic, placów, parków, urządzeń technicznych (mosty). Do tej kategorii wartości należą także nazwy własne budynków i zespołów zabudowy.

I. 5. 5. DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

I. 5. 5. 1. Do kategorii obiektów stanowiących dobra kultury współczesnej na terenie miasta Szczecina, na podstawie badań specjalistów zalicza się:
- budynek plombowy przy ul. Wojska Polskiego 51,
- budynek narożnikowy ul. Piotra Skargi 5 – 5a, ul. Zaciszna 4a,
- budynek plombowy przy pl. Zgody 1,
- część budynku biurowego dawnej „Baltony”, tzw. „Grzybek” przy ul. Gdańskiej 40,
- kościół pw. Św. Krzyża przy ul. Wieniawskiego 5a,
- kościół pw. Miłosierdzia Bożego na osiedlu Książąt Pomorskich, ul. Przyjaciół Żołnierza 45,
- kościół pw. św. Ottona na osiedlu Zawadzkiego, pl. Św. Ottona 1,
- osiedle „Kotwica” przy pl. Kilińskiego.

I. 5. 5. 2. Za podstawę doboru kryteriów oceny obiektów stanowiących dobra kultury współczesnej przyjęto uznany powszechnie fakt, że architektury współczesnej nie daje się ująć w kategoriach "klasycznej estetyki".

I. 5. 5. 3. W obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego województwa rozszerzono katalog obiektów w Szczecinie o następujące realizacje, których wartości kulturowe oraz sposób ochrony będą weryfikowane na etapie sporządzania planów miejscowych:
- Zespół urbanistyczny z okresu socrealizmu „Śródmiejska Dzielnica Mieszkaniowa – al. Papieża Jana Pawła II i pl. Lotników, ul. Mazurska i ul. Mazowiecka,
- Budynek dawnej siedziby biura maklerskiego PBKS („Czekoladka") – al. Niepodległości 31,
- Szczeciński Dom Sportu – ul. Wąska 16,
- Aula Kopernikańska Pomorskiej Akademii Medycznej – ul. Powstańców Wielkopolskich 72,
- Teatr Letni im. Heleny Majdaniec – Park Kasprowicza,
- Kościół p.w. Św. Krzyża – ul. Henryka Wieniawskiego 5a,
- Pomnik Czynu Polaków – Park Kasprowicza,
- Pomnik Zwrotniczego – ul. Krzysztofa Kolumba,
- Pomnik Sternika – al. Papieża Jana Pawła II,
- Pomnik Braterstwa Broni – Cmentarz Centralny,
- Pomnik Króla Maciusia Pierwszego, ul. Obrońców Stalingradu przed Szkołą Podstawową nr 54,
- Rzeźba plenerowa Ogniste Ptaki – Park Kasprowicza.

I. 5. 6. PROCESY PRZEKSZTAŁCEŃ STRUKTURY FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNEJ SZCZECINA

I. 5. 6. 1. Wielowiekowy rozwój przestrzenny miasta zdeterminował podstawową strukturę funkcjonalno – przestrzenną, która po wojnie została zagospodarowana i w niezbędnym zakresie odtworzona ze zniszczeń wojennych przez mieszkańców, którzy od lat 50-tych podejmowali próby jej „poprawiania" za pomocą inwestycji opartych na bardzo ambitnych planach. Plany te zostały zrealizowane częściowo na terenach przemysłowo-portowych i nowych terenach mieszkaniowych. Zamiary likwidacji zabudowy XIX-wiecznej nie doczekały się spełnienia, co pozwoliło na uniknięcie zasadniczych przekształceń miasta, tworząc jedynie lokalnie zaburzenia form wnętrz urbanistycznych i groteskowe struktury zabudowy niektórych ważnych ciągów ulicznych.
I. 5. 6. 2. W okresie powojennym Szczecin, pozbawiony dzielnicy staromiejskiej, rozwinął usługowe struktury śródmiejskie na terenie głównych ulic dzielnicy mieszkalnej z końca XIX i początku XX w. Stare Miasto zostało odbudowane, jako osiedle mieszkaniowe, co wykluczyło powrót na te tereny funkcji śródmiejskich i miasto jest obecnie postrzegane, jako pozbawione śródmieścia – „serca miasta".
I. 5. 6. 3. Rozwój zabudowy mieszkaniowej, postępujący w poprzednich wiekach głównie w kierunku południowo-zachodnim (Gumieńce, Pogodno), został zahamowany i skierowany na obszary północne i prawobrzeże. Większość zmian w strukturze wynikała z uprzywilejowywania terenów przemysłowych, propagandowej potrzeby likwidacji oficyn i rozgęszczenia śródmieścia oraz łatwości budowania osiedli wielorodzinnych na terenach niezagospodarowanych.
I. 5. 6. 4. Polityka gospodarcza w okresie powojennym eksploatowała rabunkowo istniejące struktury budowlane i przestrzenne, koncentrując się na odbudowie przemysłu, zagospodarowaniu terenów wojskowych, utrzymaniu portu, wypełnieniu odziedziczonych struktur mieszkalnych, a następnie budowie wielorodzinnych osiedli mieszkaniowych. Ogólny niedobór dóbr konsumpcyjnych oraz niska zamożność mieszkańców nie sprzyjały nawet utrzymaniu dawnych obiektów handlowo-usługowych, nie wspominając o ich rozwoju, co skutkowało zaniechaniem inwestycji w miejskie funkcje centrotwórcze i usługowe.

I. 5. 6. 5. Część terenów rekreacyjnych, będących w doskonalej kondycji jeszcze kilka lat po wojnie i cieszących się popularnością wśród mieszkańców, została z czasem wyeksploatowana i uległa zniszczeniu z powodu braku środków na remonty i bieżące utrzymanie. W okresie tym doprowadzono do znacznej dekapitalizacji komunalnych zasobów mieszkaniowych, społecznych, przemysłowych i infrastrukturalnych.
I. 5. 6. 6. Okres przemian ustrojowych uruchomił nowe mechanizmy rynkowe oraz zmianę podejścia do własności prywatnej. Żywiołowo rozwijający się handel, wolność gospodarcza dla przedsiębiorczości i brak parasola ochronnego dla sektora państwowego, poprzez system uwłaszczeń doprowadziły do utrwalenia przypadkowych i często niekorzystnych stanów władania gruntami. W wyniku komunalizacji nieruchomości zarządzanych przez administrację stopnia podstawowego i nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, a także nieruchomości potrzebnych do realizacji zadań publicznych, miasto uzyskało ogromny majątek o niekomercyjnym charakterze.
I. 5. 6. 7. Od początku największymi enklawami gruntów miejskich, możliwych, do co najmniej częściowego zagospodarowania na cele inwestycyjne, były i są: teren lotniska w Dąbiu (ok. 200 ha), Ostrów Mieleński (ok. 137 ha) i Trzebusz (ok. 50 ha). Nie licząc znacznie większych terenów lasów i zieleni miejskiej, których komercyjne wykorzystanie jest wykluczone. Pozostałe tereny inwestycyjne pozostające we władaniu gminy, to niewielkie działki, z których zaledwie kilka ma powierzchnię od 20 ha do 30 ha.
I. 5. 6. 8. Swobody ekonomiczne i rozwój indywidualnej przedsiębiorczości ujawniły możliwości i potrzeby poprawy warunków zamieszkiwania dużej grupy mieszkańców. Gwałtownie wzrosło, utrzymujące się do dnia dzisiejszego, zainteresowanie zabudową jednorodzinną i apartamentową, co spowodowało:

- wzrost zainteresowania terenami budowlanymi w dzielnicach Zachód i Północ oraz na obrzeżnych obszarach dzielnicy Prawobrzeże,
- rozwój zabudowy średniej i niskiej intensywności realizowanej przez Towarzystwa Budownictwa Społecznego,
- zwiększenie udziału deweloperów w rynku, budujących zabudowę plombową i apartamentową,
- poszukiwanie przez mieszkańców Szczecina terenów budowlanych i gotowych mieszkań w gminach ościennych oferujących korzystniejsze warunki finansowe.

Zjawiska te zwiększyły presję na tereny pozostające nadal w użytkowaniu rolniczym oraz oczekiwania mieszkańców na budowę podstawowej struktury miejskiej (drogowej, technicznej, społecznej, itp.).
I. 5. 6. 9. Opisanym procesom towarzyszył dynamiczny rozwój motoryzacji. W efekcie przekroczone zostały nawet o 100% wszelkie wskaźniki przyjmowane w poprzednim systemie politycznym i dopuszczalne w starej zabudowie. Problemy komunikacyjne narastają, stając się coraz częściej przedmiotem konfliktów.
I. 5. 6. 10. Stan obecny charakteryzują następujące zjawiska, którym przypisać można miano trendów długoterminowych:

- upadek lub utrata dawnej pozycji tradycyjnych branż usług, produkcji i składowania łącznie z ograniczaniem udziału gospodarki morskiej i intensywności wykorzystania nabrzeży,
- gwałtowny rozwój handlu i usług wraz z obserwowaną koncentracją w handlu (na wszystkich poziomach) oraz rozwojem usług komercyjnych, w tym w coraz większym stopniu usług niematerialnych,
- rozwój turystyki przyjazdowej w bardzo wielu dziedzinach, począwszy do napraw samochodów po usługi medyczne oraz usługi face i body liftingu,
- rozwój informatyzacji i zapotrzebowania na dostęp do szybkiego Internetu i technik przesyłu danych i obrazu,

- wzrastająca presja na środowisko przyrodnicze, przy rosnących wymaganiach w zakresie jego ochrony i poziomu jakości życia oraz rosnącym zapotrzebowaniu na rekreację czynną,
- bardzo głębokie przemiany demograficzne zmieniające w istotny sposób potrzeby w zakresie oświaty i opieki społecznej,
- dekapitalizacja komunalnych zasobów mieszkaniowych i ograniczanie gminnego zasobu nieruchomości,
- wzrost obciążeń związanych z deglomeracją i korzystaniem przez mieszkańców obszaru metropolitalnego ze struktur miejskich,
- wzrost znaczenia własności prywatnej i presji na wolne tereny pod zabudowę,
- wzrost presji motoryzacyjnej,
- zmiany w systemie struktury wartości, wzrost oczekiwań społecznych w zakresie obsługi mieszkańców oraz jakości i dostępności usług, przy równoczesnym utrzymywaniu typowych dla dnia dzisiejszego zagrożeń (związanych z bezpieczeństwem mieszkańców i różnego typu patologiami, itp.).

I. 5. 6. 11. Skutki wskazanych trendów znajdują odzwierciedlenie w uchwalonej Strategii Rozwoju Szczecina, jej aktualizacji oraz innych dokumentach programowych gminy.

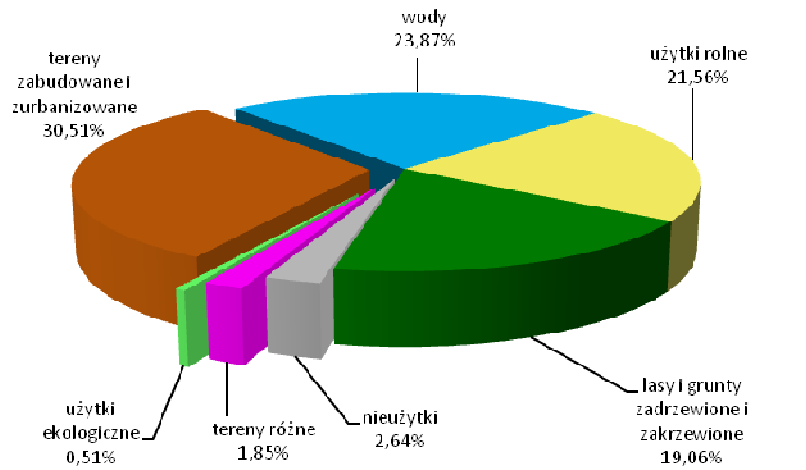
I. 5. 7. OPIS STRUKTURY FUNKCJONALNO–PRZESTRZENNEJ MIASTA

I. 5. 7. 1. Dynamiczny rozwój Szczecina po wschodniej stronie Odry oraz utrzymujące się ograniczenia komunikacyjne na Międzyodrzu spowodowały, że struktura miasta w naturalny sposób odzyskała możliwość utworzenia dwubiegunowego układu ośrodków centralnych: Prawobrzeże – Lewobrzeże. Struktura ta jest po obu stronach zaledwie zarysowana: centrum Lewobrzeżne charakteryzuje koncentracja usług o znaczeniu ogólnomiejskim, regionalnym, krajowym i międzynarodowym; które zlokalizowane są głównie w Śródmieściu oraz dzielnicy Zachód, natomiast na Prawobrzeżu kształtuje się centrum o znaczeniu lokalnym i podmiejskim, skierowanym na bezpośrednie otocznie miasta.
I. 5. 7. 2. Usługi, produkcja i składowanie koncentrują się w lewobrzeżnej części miasta – na obszarach: wzdłuż Odry (Międzyodrze, osiedle Drzetowo), w osiedlach Pomorzany i Gumieńce, a w prawobrzeżnej części miasta – w osiedlach: Załom, Żydowce - Klucz, Płonia – Śmierdnica – Jezierzyce, w rejonie ulic: Struga, Wiosenna, Pomorska, Kniewska.
I. 5. 7. 3. Koncentracja funkcji portowej ma miejsce na terenach Międzyodrza oraz na lewym brzegu Odry Zachodniej.
I. 5. 7. 4. Zasadniczą funkcją na terenie miasta, we wszystkich dzielnicach poza Międzyodrzem, jest funkcja mieszkaniowa i związane z nią usługi.
I. 5. 7. 5. Administracyjny podział miasta dzieli je na cztery dzielnice: Śródmieście (wraz z Międzyodrzem), Północ, Zachód i Prawobrzeże. Dzielnice są jednostkami podziału administracyjnego stworzonymi dla celów statystyczno-organizacyjnych bez reprezentacji społecznej. Na ich terenie znajduje się 35 osiedli, będących jednostkami pomocniczymi, które w wyborach samorządowych wyłaniają spośród swoich mieszkańców rady osiedla.

I. 5. 8. STRUKTURA UŻYTKOWANIA I WŁASNOŚCI GRUNTÓW

I. 5. 8. 1. Licząca 300,55 km^2 powierzchnia Miasta Szczecina charakteryzuje się dużą trwałością w stosunku do lat ubiegłych. Do zmian istotnych należy zaliczyć przejęcie przez gminę Police 24 ha gruntów w związku ze zmianą przebiegu granic Szczecina, będącą konsekwencją uznania wniosku osiedla rzemieślniczego przy ul. Ofiar Stutthofu.

I. 5. 8. 2. W strukturze użytkowania gruntów wyraźnie dominują kompleksy przyrodnicze, które łącznie z użytkami rolnymi stanowią prawie 65% powierzchni miasta. Liczne wody stojące i płynące oraz różne formy terenów zieleni mają ogromne znaczenie ekologiczne i korzystny wpływ na jakość życia w mieście. Kształtują też istotnie wizerunek Szczecina, wzbogacając jego walory krajobrazowe. Dodatkowo atrakcyjność krajobrazu podnosi urozmaicona rzeźba terenu. Wielki potencjał wód i terenów zielonych dla rozwoju funkcji sportowych, rekreacyjnych i turystycznych jest słabo wykorzystany, co w sposób szczególny dotyczy właściwego zagospodarowania terenów nadwodnych.



Struktura użytkowania gruntów wg stanu na dzień 1 stycznia 2011 r.
Źródło: Biuro Geodety Miasta

I. 5. 8. 3. Walory przyrodnicze łącznie z ciekawymi rozwiązaniami kompozycyjnymi ulic, placów oraz zachowaną eklektyczną zabudową Śródmieścia i osiedli willowych, można zaliczyć do najcenniejszych i najciekawszych elementów historycznie ukształtowanego wizerunku Szczecina.

I. 5. 8. 4. Struktura użytkowania gruntów ulega niewielkim, ale sukcesywnym zmianom. Najdynamiczniej rozwijają się tereny zabudowane i zurbanizowane, Wzrasta powierzchnia obszarów zabudowy mieszkaniowej i różnego rodzaju usług oraz powierzchnia terenów pod drogami. Systematycznie maleje natomiast udział gruntów zakwalifikowanych jako rolne. W znacznej mierze stanowią one wciąż niedostatecznie uruchomioną rezerwę terenów inwestycyjnych.

I. 5. 8. 5. W strukturze własności gruntów zdecydowanie dominują zasoby publiczne. Tereny gminne oraz Skarbu Państwa łącznie zajmują prawie 74% powierzchni miasta. Do największego właściciela, Skarbu Państwa, należą głównie grunty pod wodami (60% powierzchni gruntów Skarbu Państwa), z czego przeważającą większość stanowią wody Jeziora Dąbie oraz lasy i grunty leśne (22% powierzchni). Gmina jest największym właścicielem terenów zurbanizowanych, z czego prawie połowę stanowią drogi oraz lasów i gruntów rolnych, zajmujących łącznie 57% powierzchni gruntów komunalnych. Do osób fizycznych należy przede wszystkim pozostała część użytków rolnych (2/3 zasobu gruntów tych właścicieli) oraz tereny zurbanizowane. Grunty będące w użytkowaniu wieczystym różnych podmiotów zajmują prawie 12% powierzchni Szczecina.

I. 5. 8. 6. Zauważalnym trendem w strukturze własnościowej gruntów Szczecina jest spadek udziału terenów Skarbu Państwa, w tym głównie użytków rolnych oraz malejący udział gruntów komunalnych oddanych w użytkowanie wieczyste. Systematycznie rośnie natomiast powierzchnia gruntów stanowiących własność osób fizycznych, do których należy coraz więcej terenów zabudowanych.

I. 5. 9. DZIELNICA ŚRÓDMIEŚCIE I MIĘDZYODRZE

I. 5. 9. 1. Obszar Śródmieścia i Międzyodrza stanowią tereny o bardzo dużym zróżnicowaniu funkcjonalnym i fizjonomicznym. W Śródmieściu znajduje się centrum dzielnicy i całego miasta, dominuje tu intensywna zabudowa mieszkaniowo–usługowa. Jest to obszar lokalizacji głównych funkcji miejskich, w szczególności: administracji publicznej i wszelkich funkcji usługowych. Jest to największa koncentracja miejsc pracy dla mieszkańców całego miasta. Strukturę budowlaną w głównej mierze stanowi zabudowa historyczna oraz XIX–wieczny układ urbanistyczny o wysokich walorach kompozycyjnych i dużej wartości kulturowej. Międzyodrze to obszar praktycznie pozbawiony stałych mieszkańców, zdominowany funkcją portu i przemysłu przyportowego. Istotne są tu również funkcje transportowe, zarówno łączące port z zapleczem lądowym, jak i tranzyt wewnątrzmiejski pomiędzy lewo- i prawobrzeżem. Dominującą rolę odgrywają układy komunikacji kolejowej, drogowej i wodnej. Jest to, po Śródmieściu, drugie ważne skupisko miejsc pracy. W krajobrazie Międzyodrza dominuje jednak przyroda, na której obrzeżach występuje intensywny krajobraz przemysłowy. W części południowej Międzyodrza dominującym elementem zagospodarowania są, wymagające ochrony, łąki, łęgi i lasy wraz z systemem kanałów w obrębie Wyspy Puckiej i Ostrowa Bryneckiego.
I. 5. 9. 2. W obrębie Śródmieścia, w strefie przyodrzańskiej, na terenie osiedla Drzetowo–Grabowo znajdują się obiekty związane z gospodarką morską, głównie przemysłem stoczniowym, stanowiące południowe ogniwo pasma przemysłowego sięgającego aż do Polic. Na południu dzielnicy, w rejonie ul. Kolumba, w dawnych obiektach poprzemysłowych, koncentruje się handel hurtowy i wielkogabarytowy. Znaczącą część obszaru południowego Śródmieścia zajmują koszary i tereny wojskowe w rejonach ulic Narutowicza, Potulickiej, Sowińskiego i Kusocińskiego, częściowo przejęte przez wyższe uczelnie.
I. 5. 9. 3. Zapoczątkowane zostały przekształcenia wysp: Łasztownia i Kępa Parnicka oraz terenów w rejonie ul. Kolumba.

I. 5. 10. DZIELNICA PÓŁNOC

I. 5. 10. 1. Dzielnica Północ to zbiór dawniej samodzielnych wsi, powiązanych wspólnymi ciągami komunikacji drogowej i kolejowej, które zostały silnie zurbanizowane w obszarze nadodrzańskim, ale w pasie wzgórzowym pozostały do połowy XX w. obszarem o rolniczo-rzemieślniczym charakterze. Obecnie dzielnica ta ma charakter pasma z kilku terenami węzłowymi, stanowiącymi centra osiedli: pasmo dolne, nadodrzańskie stanowią tereny funkcji przemysłowo-portowych, komercyjnych, pasmo krawędziowe - strefa zieleni zabezpieczającej i krajobrazu otwartego, wykorzystywana na zieleń publiczną, ogrodnictwa, sady i ogrody działkowe, pasmo wysoczyzny Wzgórz Warszewskich - tereny mieszkalnictwa i usług ze znacznymi obszarami terenów rolnych o niskiej produktywności.
I. 5. 10. 2. Na Wysoczyźnie Warszewskiej rozlokowana jest przede wszystkim zabudowa o funkcji mieszkaniowej. Część terenów mieszkaniowych zlokalizowana w pobliżu dzielnicy śródmiejskiej charakteryzuje się wysoką intensywnością (osiedla wielorodzinne: Książąt Pomorskich, Bandurskiego, Drzetowo); w miarę oddalania się od centrum intensywność zmniejsza się (osiedla jednorodzinne: Żelechowa, Warszewo, Bukowo, Golęcino - Gocław, Skolwin). Szczególną formą są tu założenia ruralistyczne o średniowiecznej proweniencji w rejonach: ul. Inwalidzkiej (Skolwin), w rejonie ulic: Kościelna, Nehringa (Stołczyn) oraz w rejonie ulic: Szczecińska, Poznańska (Warszewo). Tereny tych wsi zachowały niwę

siedliskową, część zabudowy zagrodowej, i częściowo niwę uprawową, z charakterystycznym podziałem pól.
I. 5. 10. 3. Podstawowe funkcje dzielnicy od lat ulegają przekształceniom, za którymi nie nadążają zmiany infrastrukturalne. Barierą rozwoju dzielnicy jest wyeksploatowany przemysł, fatalny stan dróg, znaczna ilość prywatnych terenów o podziałach rolnych, wolne tempo uzbrajania terenów, słabe nasycenie usługami.

I. 5. 11. DZIELNICA ZACHÓD

I. 5. 11. 1. Dzielnica Zachód, podobnie jak Północ, jest zróżnicowaną strukturą dawnych samodzielnych ośrodków wiejskich, powiązanych, w zależności od dystansu do śródmieścia, obszarami silnie zurbanizowanymi. Podobnie w pasie nadodrzańskim występuje strefa przemysłowa podlegająca restrukturyzacji oraz układ pasmowy ze strefą krawędziową. Układ ten jest jednak zdecydowanie mniejszy i silniej zagospodarowany, choć pasmo nadrzeczne ma charakter ekstensywny o cechach zaniedbania.
I. 5. 11. 2. Pasmo na terasie wyniesionej ponad poziom doliny rzecznej, pełni funkcje mieszkaniowe, usługowe i komercyjne (ogólnomiejskie i dzielnicowe), z przewagą funkcji mieszkaniowej o średniej i dużej intensywności. Podobnie kształtuje się struktura pasa stycznego ze śródmieściem, dalej występują tereny dawnych wsi z zachowanymi układami ruralistycznymi – Osów, Krzekowo, Gumieńce, obudowane, tworzącymi miasto ogród, wielkoobszarowymi osiedlami jednorodzinnymi – Pogodno, Gumieńce, Niemierzyn, pomiędzy którymi znajdują się tereny wojskowe, osiedla wielorodzinne, tereny zieleni rekreacyjnej i resztki zdegradowanego przemysłu.
I. 5. 11. 3. Dzielnica w strefie stycznej ze Śródmieściem jest przedłużeniem jego koncentracji usługowej i komercyjnej.
I. 5. 11. 4. Północna część dzielnicy obejmuje obszary lasów, parków, ogrodów działkowych, z enklawami jednorodzinnych osiedli mieszkaniowych. Cała dzielnica od Puszczy Wkrzańskiej na północy do rzeki Odry na południu jest bogato wyposażona w zieleń przydomową i wydzieloną, tworzącą swoisty system połączeń ekologicznych nawet z terenami zieleni na terenie Śródmieścia.
I. 5. 11. 5. Przestrzeń dzielnicy jest już w większości wypełniona strukturami zabudowy mieszkaniowej. Istniejące rezerwy terenów pod zabudowę mieszkaniową położone są na terenie Nowego Krzekowa i Osowa Wschodniego (zabudowa jednorodzinna) oraz na terenie Gumieniec, w osiedlu Kapitanów (zabudowa wielorodzinna).

I. 5. 12. DZIELNICA PRAWOBRZEŻE

I. 5. 12. 1. Dzielnica Prawobrzeże stanowi wschodnią część miasta, złożoną z dawnej samodzielnych wsi wokół miasta Dąbie; obecnie w wyniku urbanizacji, wykształconą w formie "palczastej" na kierunkach: Gryfina, Stargardu Szczecińskiego, Pyrzyc i Goleniowa. Ogniwem centralnym układu Prawobrzeża jest węzeł komunikacyjny pomiędzy osiedlami Zdroje, Słoneczne i Dąbie. Koncentruje on usługi dzielnicowe.
I. 5. 12. 2. W dzielnicy Prawobrzeże zamieszkuje około 25% mieszkańców Szczecina. Spełnia ona wszystkie podstawowe dla nich funkcje: mieszkalnictwo, usługi, produkcja i składowanie z dominacją funkcji mieszkaniowej i usług z nią związanych oraz rekreacji. Powoli wzrasta koncentracja funkcji usługowych o charakterze ogólnomiejskim i dzielnicowym, głównie handel, administracja publiczna, instytucje finansowe a także usługi oświaty i sportu oraz ochrony zdrowia.

I. 5. 12. 3. Na obrzeżach dzielnicy znajdują się duże kompleksy leśne: Puszcza Goleniowska, Szczeciński Park Krajobrazowy "Puszcza Bukowa". Do dzielnicy należy ogromny akwen jeziora Dąbie z płaskim terenem na południe od jeziora Małe Dąbie i zespołem turystyczno-wypoczynkowym oraz lotniskiem sportowym.
I. 5. 12. 4. Duże zróżnicowanie krajobrazowe, urozmaicona konfiguracja terenu czynią dzielnicę atrakcyjną pod względem mieszkaniowym, rekreacyjnym i turystycznym. Niska klasa czystości wód jeziora Dąbie ogranicza rozwój funkcji rekreacyjno-sportowej, możliwości intensyfikacji zagospodarowania brzegów jeziora Małe Dąbie na przystanie wodne oraz stwarza zagrożenie dla korzystających z kąpieliska "Dąbie".
I. 5. 12. 5. Niewystarczająca sieć uliczna dzielnicy oraz braki infrastruktury technicznej uniemożliwiają zainwestowanie dużych obszarów dzielnicy o potencjalnych możliwościach rozwojowych funkcji mieszkaniowej (osiedla Nad Rudzianką, Trzebusz, Wielgowo, Żydowce i Śmierdnica) i komercyjnej.
I. 5. 12. 6. Wartościowy jest, pomimo zaburzeń zabudową współczesną, układ kompozycyjny Starego Dąbia, z wyodrębnionym zespołem historycznym podlegającym ochronie konserwatorskiej oraz obszarami niezagospodarowanych terenów komunalnych, które stanowią szansę rozwojową dzielnicy, jako wieloaspektowego ośrodka turystycznego.
I. 5. 12. 7. Jednym z podstawowych problemów mieszkańców tej dzielnicy jest niewystarczająca liczba miejsc pracy i konieczność długich dojazdów poprzez jedyne dogodne powiązanie komunikacyjne lewobrzeżnej części miasta ze Śródmieściem poprzez Międzyodrze.

I. 5. 13. OBSZARY MIASTA O SZCZEGÓLNYM ZNACZENIU

I. 5. 13. 1 W strukturze Miasta występują obszary, które ze względu na ogólną dostępność oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, przedstawiają szczególne znaczenie dla wizerunku miasta, jakości życia jego mieszkańców i sprzyjają nawiązywaniu kontaktów społecznych.
I. 5. 13. 2. Obszary ogólnodostępne tworzą strukturę powiązanych ze sobą przestrzeni o zróżnicowanej randze. Wyróżnić można reprezentacyjne przestrzenie śródmiejskie i „standardowe” (ulice i place oraz skwery o dostępie publicznym) oraz przestrzenie o znaczeniu lokalnym takie, jak centra osiedlowe, miejskie place i ulice oraz tereny rekreacji publicznej o swobodnej lokalizacji, w tym:
- skwery, ogrody, parki,
- centra sportowo-rekreacyjne,
- kąpieliska i plaże otwarte.

I. 5. 14. MIEJSKIE OBSZARY REPREZENTACYJNE

I. 5. 14. 1. Obszary reprezentacyjne miasta tworzone są przez tereny związane z obiektami i instytucjami (siedziby administracji publicznej, gospodarczej, placówki obsługi finansowej, prawnej, instytucje kultury, wystawiennictwa, przestrzenie publicznych imprez, przestrzenie zainteresowania turystycznego) oraz przez pozostałe założenia o charakterze wielkomiejskim nasycone funkcjami handlowo-usługowymi i rekreacyjnymi.
I. 5. 14. 2. Zasadniczą cześć obszarów reprezentacyjnych stanowią przestrzenie publiczne które odzwierciedlają kondycję i tożsamość cywilizacyjno-społeczną, materialną i kulturową miasta i jego mieszkańców. Jako takie stanowią dobro publiczne wspólnie użytkowane, a ich odpowiednie kształtowanie leży w interesie publicznym – jest istotnym narzędziem w budowaniu lokalnego kapitału społecznego, strategicznym dobrem i zasobem wspólnoty mieszkańców.

I. 5. 14. 3. Identyfikując obszary miasta o szczególnym znaczeniu nie brano pod uwagę kondycji technicznej tych przestrzeni, lecz potencjał, na który składają się: tradycja miejsca i inne treści materialne i niematerialne tworzące więzi mentalne mieszkańców z przestrzeniami miasta. Identyfikacji tej dokonano wg następujących kryteriów:

- usytuowanie/rola centrotwórcza w strukturze miasta: wzmacniające centrum (w obszarze ścisłego centrum i doprowadzające do centrum);
- fizjonomia i skala założenia, np.: czytelny o zamkniętej kompozycji i charakterystyczny dla fizjonomii Szczecina układ osi kompozycyjnych z nanizanymi placami publicznymi, obiektami usług publicznych, lub osiedla o zdefiniowanej kompozycji z zatrzymaniami w formie przestrzeni lub obiektów (identyfikatorów);
- usytuowanie - koncentracja lub bezpośrednie sąsiedztwo usług o znaczeniu ponadlokalnym, atrakcyjność oferty programowo-funkcjonalnej;
- miejsce jako istotny cel podróży mieszkańca lub turysty, intensywność użytkowania wynikająca np. z: koncentracji usług, ich atrakcyjności i asortymentu, specyfiki i otoczenia, stworzenia komfortowego środowiska dla pieszych i rowerzystów, z dogodnych powiązań z komunikacją publiczną, z innych wartości użytkowych, kulturowych (zabytków), tradycji miejsca, intensywności interakcji społecznych wyrażających mieszkańców, wartości emocjonalnych lub estetycznych;
- użytkownik/adresat przestrzeni: mieszkaniec miasta, mieszkaniec osiedla, klient/petent, pracownik, turysta;
- pozostałe przestrzenie, które posiadają porównywalną miąższość i proporcje rozłożonych funkcji, głownie kwartały zabudowy wielorodzinnej śródmiejskiej i osiedla styczne do centrum.

I. 5. 14. 4. Przestrzenie o szczególnym znaczeniu dla tożsamości Szczecina to: Stare Miasto i jego bezpośrednie otoczenie XIX-wieczną zabudową, pomimo że obecnie obszary te są przestrzeniami miejskimi użytkowanymi w niewielkim stopniu. Wynika to głównie z braku właściwego zagospodarowania, co utrwala „martwą przestrzeń" oraz braku koncentracji odpowiednich usług, które wpływają na witalność obszaru.

I. 5. 14. 5. Do takich miejskich obszarów reprezentacyjnych, które posiadają wybitną wartość, ale są zaniedbane należą:

- Zamek Książąt Pomorskich wraz z bezpośrednim otoczeniem (obiekt mieści: siedzibę Urzędu Marszałkowskiego Województwa Zachodniopomorskiego, Operę i Operetkę, galerie wystawiennicze oraz inne placówki imprezowe),
- obszar podzamcza pomiędzy ul. Panieńską, Mściwoja a Bulwarem Piastowskim (z Ratuszem Staromiejskim, obecnie Muzeum Miasta) - kościół św. Jana Ewangelisty z otoczeniem,
- Katedra św. Jakuba wraz z ul. św. Jakuba - Plac Orła Białego,
- obszar pomiędzy: kościołem Piotra i Pawła - pl. Solidarności - pl. Hołdu Pruskiego z Bramą Królewską –pl. Żołnierza Polskiego z Muzeum Narodowym, Galerią i Klubem „13-Muz" - ul. Korsarzy,
- oś: ul. ks. kard. Wyszyńskiego - pl. Brama Portowa - pl. Zwycięstwa,
- pl. Tobrucki - pl. Ratuszowy z ratuszem - pl. St. Batorego - aleja 3-go Maja - pl. Zawiszy Czarnego,

I. 5. 14. 6. Do miejskich obszarów reprezentacyjnych, które cechuje witalność, a które również wymagają zorganizowanych działań planistycznych i inwestycyjnych należą:

- obszar Wałów Chrobrego z gmachami: Urzędu Wojewódzkiego, Muzeum Narodowego i Teatru Współczesnego oraz gmachem Wyższej Szkoły Morskiej - placami Obrońców Westerplatte, A. Mickiewicza, Parkiem Żeromskiego oraz Nabrzeżem Wieleckim i ul. Jana z Kolna z gmachem Teatru Polskiego,

- Aleja Jana Pawła II przecinająca: pl. Lotników z gmachem Archiwum Państwowego, pl. Grunwaldzki, i zamknięta budynkiem siedziby Urzędu Miasta oraz Filharmonią Szczecińską – Jasne Błonia - Park Kasprowicza – Las Arkoński – Jezioro Głębokie,
- osie: ul. B. Krzywoustego z Pl. T. Kościuszki, oś Al. Wojska Polskiego obudowana zwartą zabudową śródmiejską oraz zabudową rezydencjonalną,
- oś: aleja Piastów - pl. Szarych Szeregów - ul. Marszałka Piłsudskiego z placami Odrodzenia, Grunwaldzkim, Rodła,
- pl. Zgody - pasaż Bogusława X - pl. Zamenhofa - ul. Jagiellońska - pl. Lotników - aleja Niepodległości.

I. 5. 15. PRZESTRZENIE PUBLICZNE LOKALNE – SUBCENTRA I KRYTERIA ICH IDENTYFIKACJI

I. 5. 15. 1. Obszar miasta nie jest jednorodny; w niektórych miejscach posiada lokalne koncentracje uwzględniające specyfikę miejsca i jego mieszkańców.
I. 5. 15. 2. W celu identyfikacji lokalnych przestrzeni (subcentrów) na terenie miasta przyjęto następujące kryteria:
- występuje znaczna koncentracja usług zaspokajających podstawowe potrzeby lokalne lub istnieje możliwość rozbudowy programu usługowego,
- obszar posiada cechy węzłowe – znajduje się na istotnych powiązaniach komunikacyjnych, przede wszystkim komunikacji publicznej,
- obszar stanowi chętnie odwiedzaną przestrzeń lub z powodu innych uwarunkowań sprzyja nawiązywaniu kontaktów społecznych i poprawie jakości zamieszkania,
- przestrzeń przedstawia wartość użytkową, kulturową lub emocjonalną, bądź stanowi wyróżniający się układ kompozycyjny.

I. 5. 15. 3. Wyróżnia się (wg kryteriów zawartych w pkt. 1.5.15.2.) następujące przestrzenie lokalne, które ze względu na swoją strukturę i inne uwarunkowania pełnią funkcję centrum osiedlowego lub posiadają predyspozycje do wykształcenia takiego ośrodka:
1) na Lewobrzeżu:
- os. Turzyn – zespół handlowo–usługowy przy ul. Boh. Warszawy,
- os. Świerczewo – zespół handlowo–usługowy przy ul. Ku Słońcu,
- os. Pogodno obecnie targowisko Pogodno,
- pl. Kilińskiego obecnie targowisko,
- os. Bolinko – rondo Giedroycia,
- os. Skolwin - dawne nawsie,
- os. Golęcino – dawne nawsie,
- os. Golęcino – Gocław: tereny w pasie nadodrzańskim, np. okolice Parku L. Koczego i ul. Grobla, okolice basenu żeglarskiego i zbiegu ulic Światowida i Koszalińskiej,
- os. Żelechowa - ul. Robotnicza,
- os. Żelechowa - obszar w widłach ul. Bandurskiego – Obotrycka przy zespole handlowo-usługowym,
- os. Warszewo – dawne nawsie,
- os. Osowo – dawne nawsie,
- os. Zawadzkiego - Klonowica – ul. Zawadzkiego,
- os. Krzekowo – ul. Szeroka,
- os. Gumieńce – zespół handlowo-usługowy przy ul. Południowej oraz otoczenie Uniwersytetu Szczecińskiego,
- os. Pomorzany – zespół handlowo–usługowy przy ul. Milczańskiej,

2) na Prawobrzeżu:

- os. Dąbie – zespół handlowy przy ul. E. Gierczak,
- os. Słoneczne - zespół handlowo–usługowy w obszarze ul. Rydla – Leśmiana,
- os. Podjuchy - obszar obecnego targowiska i przedpole kościoła przy ul. Granitowej.

I. 5. 15. 4. Tereny o cechach przestrzeni publicznych w lokalizacjach peryferyjnych i rozproszonych, posiadające unikalną funkcję, szczególne znaczenie dla mieszkańców lub wyjątkową urodę miejsca, to m.in.:

- Stadion Pogoń,
- os. Osów – kąpielisko Arkonka,
- os. Osów - Gubałówka,
- os. Głębokie – kąpielisko Głębokie,
- os. Gumieńce - Główna Brama Cmentarza Centralnego,
- Międzyodrze - kąpielisko Dziewoklicz,
- os. Zdroje - okolice Jeziora Szmaragdowego.

I. 5. 16. TERENY ZDEWASTOWANE I ZAGROŻONE PATOLOGIĄ SPOŁECZNĄ

I. 5. 16. 1. Stałe i różnokierunkowe przekształcenia miasta w procesie rozwojowym, obok zjawisk pozytywnych, powstawania obszarów wzrostu, nowych dzielnic, centrów handlowych i produkcyjno-usługowych, powoduje przyspieszoną degradację terenów wyeksploatowanych, niemodnych, powstawanie terenów zaniedbanych, na których zatrzymały się procesy modernizacji, kumulujące niekorzystne zjawiska społeczne i zachowania patologiczne.

I. 5. 16. 2. Obszary zabudowy z okresu od końca XIX do końca II wojny światowej, o zróżnicowanym standardzie wyposażenia, są traktowane, jako wymagające prac remontowych i renowacyjnych, a szczególnie zaniedbane są potencjalnym ośrodkiem powstawania i utrzymywania się zjawisk patologicznych.

I. 5. 16. 3. Obszarami konfliktowymi o stale malejącej wartości użytkowej i moralnej są zespoły zabudowy blokowej, szczególnie tej o zaniżonych standardach powierzchniowych z lat 60. XX w. i blokowej wysokiej (XI kondygnacji).

I. 5. 16. 4. Tereny, na których zjawiska zaniedbania są silnie eksponowane obejmują obszar dolnego tarasu nadodrzańskiego na lewobrzeżu, zwartej zabudowy Grabowa, Nowe Miasto Centrum i część najstarszej zabudowy wielorodzinnej na Prawobrzeżu.

I. 6. MIESZKALNICTWO

I. 6. 1. Według danych GUS z końca 2009 roku na zasoby mieszkaniowe w Szczecinie składało się 161 240 mieszkań, co oznacza, że w ciągu ostatnich 10 lat przybyło 22,4 tys. lokali. Głównymi właścicielami mieszkań są przede wszystkim osoby fizyczne (48% zasobów mieszkaniowych), spółdzielnie mieszkaniowe (34%) oraz Miasto (14%). Zasoby komunalne jednak systematycznie maleją wskutek sprzedaży mieszkań dotychczasowym najemcom. W 2011 roku w Szczecinie było 21,3 mieszkań komunalnych, tj. o 30,2 tys. lokali mniej w porównaniu z 1992 rokiem.

I. 6. 2. Najwięcej mieszkań zlokalizowanych jest w dzielnicy Śródmieście (37,3% lokali, głównie w osiedlach Niebuszewo–Bolinko, Centrum, Turzyn i Drzetowo-Grabowo) oraz w dzielnicy Zachód (30,4% lokali, głównie w osiedlach Pogodno, Pomorzany, Świerczewo i Gumieńce). W dzielnicy Prawobrzeże znajduje się 30,4% mieszkań, przede wszystkim w osiedlach Bukowe–Klęskowo, Słoneczne i Dąbie, a w dzielnicy Północ – już tylko 13,3% mieszkań, najwięcej w osiedlach Niebuszewo i Żelechowa.

I. 6. 3. Budownictwo mieszkaniowe w ostatnich 10 latach rozwija się w tempie średnio ok. 1 700 – 1 800 lokali rocznie. Najwięcej nowych mieszkań przybyło w tym czasie w rejonach odległych od centrum miasta, na terenie osiedli: Osów, Warszewo, Bukowo, Krzekowo-Bezrzecze i Bukowe-Klęskowo. Inwestorzy zainteresowani są także wykorzystaniem wolnych parceli w centrum, gdzie powstaje zabudowa plombowa. Budują przede wszystkim deweloperzy -- mieszkania na sprzedaż lub wynajem stanowią ponad połowę (52%) rynku pierwotnego mieszkań zrealizowanych w latach 2004-2010. Udział pozostałych inwestorów budownictwa mieszkaniowego - inwestorzy indywidualni, spółdzielnie mieszkaniowe, TBS-y - był porównywalny i kształtował się w granicach 15-17% liczby nowowybudowanych mieszkań. Wraz z rozwojem nowego budownictwa wyraźnie poprawia się średni standard zasobów mieszkaniowych w mieście.
I. 6. 4. Jednym z bardziej istotnych problemów życia w dużych miastach jest dostępność mieszkań dla rodzin o niskich dochodach oraz - wynikające z niewydolności ekonomicznej rodzin lub zjawisk patologicznych - lokalne zagęszczenia rodzin w mieszkaniach. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych tej grupy mieszkańców należy do ustawowych obowiązków Miasta. Jednakże tempo realizacji tego zadania nie wskazuje na rozwiązanie problemu w okresie najbliższych dziesięciu do piętnastu lat wobec rozmiarów potrzeb - na koniec 2010 roku w kolejce po przydział mieszkania komunalnego oczekiwało około 15 tys. gospodarstw domowych, w tym 9,8 tys. rodzin na mieszkanie socjalne. Ponadto Gmina musi zapewnić też ok. 3 tys. lokali socjalnych osobom z wyrokami eksmisyjnymi.
I. 6. 5. Miasto nie buduje mieszkań komunalnych. Wnioski osób z kolejki realizowane są w miarę zwalniania lokali w starych zasobach lub poprzez zasiedlanie mieszkań czynszowych budowanych przez gminne TBSy. Miasto jest dysponentem lokali TBS wybudowanych z udziałem środków gminy lub przekazanych aportem do TBS. Nie wszyscy oczekujący w kolejce na mieszkanie mogą jednak skorzystać z tej oferty, z uwagi na zbyt niskie dochody.
I. 6. 6. Zasoby komunalne należą do najstarszych w mieście - mieszkania przedwojenne stanowią78%, podczas gdy średnio w mieście – 32%. Z racji wieku i olbrzymich zaległości remontowych lokale komunalne należą też do zasobów o najniższym standardzie. Większość mieszkań gminnych znajduje się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta, a tylko 30% - w budynkach w całości należących do gminy (1173 budynki). 90% z nich to budynki przedwojenne, w większości sprzed I wojny światowej.
I. 6. 7. Odnotować należy kontynuowanie programu renowacji zabudowy śródmiejskiej w powiązaniu z częściowym przemieszczeniem mieszkańców i znacznym podniesieniem standardu mieszkań, oraz przekształceniem parterów na prowadzenie działalności usługowo-handlowej i uzyskiwaniem nowej kubatury mieszkaniowej na kondygnacjach poddasza. Głównym operatorem tych działań są trzy gminne spółki, którym miasto przekazało własność swoich nieruchomości w śródmiejskich kwartałach. Proces ten przebiega jednak wolno i, jak dotychczas, nie wypracowano mechanizmu efektywnie finansującego takie przedsięwzięcia. Niemniej należy podkreślić, że jest to sytuacja oczekiwana i oznacza przyspieszenie przekształcania kwartałów w części śródmiejskiej w zabudowę o standardzie i charakterze, które porównywalne są z występującymi w atrakcyjnych aglomeracjach europejskich. Dzięki temu następuje możliwość przekształceń tych kwartałów w kierunku zwiększenia nie tylko powierzchni handlowo-usługowej, ale także zwiększenia udziału terenów zieleni rekreacyjnej oraz budowy garaży wielokondygnacyjnych. Ze społecznego punktu widzenia, renowacja wiąże się z możliwością ograniczenia w śródmieściu uciążliwości związanych z patologiami życia społecznego, a w ten sposób podniesienia turystycznej atrakcyjności Szczecina i poczucia bezpieczeństwa.

II. SFERA GOSPODARCZA

II. 1. GOSPODARKA MORSKA

II. 1. 1. Działalność związana z gospodarką morską koncentruje się w granicach portu morskiego w Szczecinie, określonych w ustawie o portach i przystaniach morskich. Jest to działalność autonomiczna na terenach produkcji i składów obejmujących około 1200 ha, w tym znaczne powierzchnie terenów rozwojowych (np.: Ostrów Mieleński).
Główne rodzaje działalności w sektorze gospodarki morskiej obejmują:
- produkcję i naprawy statków i łodzi,
- morski i przybrzeżny transport wodny,
- przeładunek, magazynowanie i przechowywanie towarów w portach morskich.

II. I. 2. Dane statystyczne potwierdzają spadek znaczenia gospodarki morskiej w gospodarce miasta, zachowuje ona jednak nadal ważne miejsce pod względem liczby oferowanych miejsc pracy oraz stwarzania warunków do działania wielu drobnych firm produkcyjnych i usługowych.
II. I. 3. Największy udział w nakładach inwestycyjnych miał Zarząd Morskich Portów Szczecin i Świnoujście, realizujący Zachodniopomorskie Centrum Logistyczne, terminal kontenerowy oraz infrastrukturę portową na Półwyspie Katowickim.

II. 2. TURYSTYKA

II. 2. 1. O atrakcyjności Szczecina decyduje jego położenie u ujścia Odry do jeziora Dąbie i Zalewu Szczecińskiego, w stosunkowo niewielkiej odległości od Wybrzeża Bałtyckiego (ok. 60 km) i zachodniej granicy z Niemcami (12 km oraz 150 km od Berlina). Przez Szczecin wiedzie najkrótsza śródlądowa droga wodna z Berlina do Bałtyku. W mieście krzyżują się drogi międzynarodowe łączące południe Europy ze Skandynawią oraz Berlin i Europę Zachodnią z Polską Centralną i północno-wschodnią Europą.
II. 2. 2. Atrakcyjność turystyczną Szczecina podnoszą: otoczenie miasta wzgórzami i dużymi kompleksami leśnymi puszcz i parków krajobrazowych, płaski teren Międzyodrza z odnogami Odry, występowanie dużych akwenów w granicach miasta, tereny portowe, zabytki kultury materialnej, muzea, interesujący układ przestrzenny miasta i jego zabudowa, liczne parki miejskie z unikatowym drzewostanem. Szczecin odgrywa znaczącą rolę jako centrum aglomeracji i stolica regionu, jest ważnym ośrodkiem administracji i usług (logistyka, handel, nauka i kultura) oraz centrum obsługi ruchu turystycznego na Pomorzu Zachodnim.
II. 2. 3. Ogólny stan techniczny turystycznej bazy noclegowej ocenia się jako dobry. Turyści preferują bazę hotelową. Średnia długość pobytu turysty w Szczecinie wynosi około 2. dni, w porównaniu z innymi miastami wojewódzkimi, przeciętny pobyt turysty zagranicznego w Szczecinie należy do najkrótszych. Dane statystyczne opierają się na rejestrowanym ruchu turystycznym i nie obejmują osób przybywających do Szczecina z jednodniowymi wizytami, niekorzystających z noclegów. Szacuje się, że rzeczywisty ruch turystyczny może być nawet dwa razy wyższy niż przedstawiono. W grupie tej dominującą formą jest turystyka tranzytowa i turystyka zakupowa. Po przystąpieniu Polski do UE obserwuje się znaczny wzrost liczby turystów zagranicznych odwiedzających Szczecin w celu zakupu towarów bądź usług.
II. 2. 4. Turystyka jest jedną z najbardziej dynamicznie rozwijających się dziedzin gospodarki miasta, a jej szczególne znacznie wynika z faktu aktywizowania wielu innych sektorów gospodarki (m.in. transportu, łączności, produkcji, budownictwa, działalności finansowej i ubezpieczeniowej).

II. 2. 5. Z uwagi na uwarunkowania przestrzenne oraz ze względów ekonomicznych funkcja turystyczna jest uważana za jedną z głównych funkcji miasta. Członkostwo w Unii Europejskiej zwiększa zainteresowanie Szczecinem. Obok rozwoju handlu obserwuje się rozwój usług specjalistycznych, jak: motoryzacyjne, zdrowotne typu face lifting i body lifting, w zakresie kultury i rozrywki, krawiectwa, dóbr luksusowych (jubilerstwo, meblarstwo, antyki itp.), specjalizowanej gastronomii (np.: kuchni rybnej). W większości przypadków są to usługi nieuciążliwe, lokowane w śródmiejskiej części miasta.

II. 3. PODMIOTY GOSPODARCZE

II. 3. 1. Ogólny obraz gospodarki miasta jest wynikiem transformacji struktur zbudowanych przed rokiem 1989. Charakteryzował je niewielki udział usług o niskiej jakości oraz duże znaczenie tradycyjnych przemysłów: odzieżowego, spożywczego, papierniczego, motoryzacyjnego i konstrukcji stalowych. Poza wiodącą gospodarką morską brak ośrodków badawczo-rozwojowych i silniejszych związków z nauką. Miejsca pracy oferowane w przemyśle nie wymagały wysokich kwalifikacji pracowniczych.
Transformacja gospodarki spowodowała, że w wyniku silnej konkurencji zewnętrznej dotychczasowe branże straciły na znaczeniu, co poskutkowało spektakularnymi upadłościami znanych dotychczas, markowych firm. Zwrot w gospodarce zmienił jej obraz, uaktywniając rozwój transportu, handlu i usług oraz dziedzin związanych z obsługą firm i nieruchomości. Zaczęły pojawiać się nowe, dotychczas nieznane zawody (np.: związane z Internetem, telewizją kablową i mediami elektronicznymi, marketingiem i reklamą itp.).
II. 3. 2. Obecnie Szczeciński obszar gospodarczy (uwzględniając potencjał Polic, Gryfina, Stargardu Szczecińskiego, Goleniowa oraz powiązanego z nimi funkcjonalnie Świnoujścia) charakteryzuje koncentracja około 50% podmiotów gospodarczych zarejestrowanych w województwie. Największe znaczenie mają wprawdzie nadal gospodarka morska i przemysł stoczniowy, ale bardzo wyraźny wpływ na strukturę PKB ma rozwój usług, w tym tych, powiązanych z turystyką. Transgraniczne relacje tego obszaru sprzyjają rozwojowi usług związanych z obsługą podmiotów gospodarczych, w tym logistycznej obsługi europejskich relacji transportowych i obszaru wpływu.
II. 3. 3. W Szczecinie na koniec 2010 roku działało 65 761 podmiotów, podczas gdy w 1991 r. było to zaledwie 26133 podmiotów. W zachodniopomorskim funkcjonowała w 2009 r. największa liczba podmiotów przypadająca na 10 tysięcy mieszkańców.
Większość podmiotów w Szczecinie stanowią podmioty prywatne, w większości jednoosobowe lub zatrudniające do 9. osób (96%). Jest to sytuacja normalna, chociaż potencjał ekonomiczny tych podmiotów jest zbyt słaby, aby skutecznie konkurować z małymi i średnimi firmami w innych krajach Unii Europejskiej.
II. 3. 4. Tendencja wzrostowa, jeśli chodzi o znaczenie usług w gospodarce, charakteryzująca się wzrostem liczby oraz zwiększeniem zakresu usług, upodabnia coraz bardziej gospodarkę miasta do gospodarek w krajach wysoko rozwiniętych. W krajach tych udział sektora usługowego w strukturze PKB oraz w zatrudnieniu wynosi blisko 70%. Według danych, na koniec 2003 roku udział pracujących w usługach rynkowych w pracujących ogółem w Szczecinie wynosił 50,6%.

Tab. 6 Klasy wielkości podmiotów gospodarczych w SOM

PODMIOTY GOSPODARCZE	PODMIOTY GOSPODARKI NARODOWEJ
Jednostka terytorialna	Podmioty wg klas wielkości

	ogółem	0 - 9	10 - 49	50 - 249	250 - 999	1000 i więcej
	[jed.gosp.]	[jed.gosp.]	[jed.gosp.]	[jed.gosp.]	[jed.gosp.]	[jed.gosp.]
Powiat m.Szczecin	64 373	61 931	1 955	418	57	12
Razem SOM:	**91 176**	**87 620**	**2 851**	**613**	**75**	**17**
ZACHODNIOPOMORSKIE - ogółem	**215 080**	**206 741**	**6 806**	**1 369**	**140**	**24**

Źródło: Stowarzyszenie Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego, dane XII 2009 r.

Tab. 7 Podmioty gospodarki narodowej według województw i podregionów

WYSZCZEGÓLNIENIE a - 31.12.2009 r. b - 31.12.2010 r. c - przyrost d - 2009=100		Ogółem	w tym:							
			przedsiębiorstwa państwowe	spółki			spółdzielnie	fundacje	stowarzyszenia i organizacje społeczne	osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą
				razem	handlowe	cywilne				
POLSKA	a	3742673	289	553318	283712	267615	17193	11305	88096	2815617
	b	**3909802**	**246**	**576925**	**303040**	**271869**	**17156**	**12444**	**92044**	**2942965**
	c	167129	-43	23607	19328	4254	-37	1139	3948	127348
	d	104,5	85,1	104,3	106,8	101,6	99,8	110,1	104,5	104,5
ZACHODNIO-	a	215080	11	26739	13229	13476	1115	319	4124	166646
POMORSKIE	b	**220405**	**10**	**27423**	**13884**	**13505**	**1111**	**353**	**4366**	**170334**
	c	5325	-1	684	655	29	-4	34	242	3688
	d	102,5	90,9	102,6	105	100,2	99,6	110,7	105,9	102,2
m.	a	**64373**	**5**	**11608**	**6363**	**5243**	**237**	**156**	**1047**	**47039**
Szczecin	b	**65761**	**5**	**11998**	**6729**	**5267**	**238**	**176**	**1102**	**47880**
	c	**1388**	**0**	**390**	**366**	**24**	**1**	**20**	**55**	**841**
	d	**102,2**	**100**	**103,4**	**105,8**	**100,5**	**100,4**	**112,8**	**105,3**	**101,8**

Źródło: Zmiany strukturalne grup podmiotów gospodarki narodowej wpisanych do rejestru Regon, 2010r., Informacje i opracowania statystyczne Warszawa 2011

II. 4. PRZEMYSŁ

II. 4. 1. Szczecińskie przedsiębiorstwa, ze względu na branże, w których działały, przeżywają poważny kryzys i ograniczają swoje zatrudnienie lub już zostały zlikwidowane. Straciły na znaczeniu praktycznie wszystkie przedsiębiorstwa znane w kraju i regionie: zakłady odzieżowe Dana i Odra, Papiernia Skolwin, Huta Szczecin, Unikon, Polmo itd. Bardzo poważny kryzys wystąpił w wiodącej dotychczas gospodarce morskiej zakończony spektakularnym upadkiem Stoczni Szczecińskiej.
II. 4. 2. Przedsiębiorstwa przemysłowe i produkcyjne wycofują się ze swoich dotychczasowych lokalizacji poprzez likwidację lub restrukturyzację (np. Polmo, Wiskord, Odra, Huta Szczecin i inne) lub podnajmują powierzchnie produkcyjne, usługowe lub biurowe małym podmiotom. Zakończyły działalność przedsiębiorstwa produkujące tzw. wielką płytę dla budownictwa. Bardziej atrakcyjne ekonomiczne i przestrzenne warunki w zakresie lokowania tzw. wielkiego przemysłu i produkcji o dużej skali mają gminy ościenne.
II. 4. 3. W Szczecinie działa nieliczna grupa małych i średnich przedsiębiorstw zaliczanych do branż rozwojowych; brak jest jednak tradycji w prowadzeniu prac badawczo-rozwojowych oraz współpracy z uczelniami wyższymi. Nowe, bezpośrednie inwestycje zagraniczne dotyczą

głównie sfery handlu (sieci handlowe i usług). Niewielki jest udział inwestycji produkcyjnych (tworzących stałe miejsca pracy) w dziedzinach o dużej stopie zwrotu z zainwestowanego kapitału i wymagających współpracy i inwestycji w sferze badań i rozwoju (B+R). Istniejąca sytuacja przewagi przetwórstwa przemysłowego, jak: produkcja spożywcza, meble i pozostała działalność produkcyjna (udział w przychodach 52,2%) będzie się utrzymywać w najbliższych latach. Potwierdza to fakt, że struktura zarejestrowanych podmiotów gospodarczych według PKD ulega od lat tylko niewielkim wahaniom.
II. 4. 4. Uwidacznia się trend typowy dla rozwiniętych gospodarek światowych: istotnemu wzrostowi produkcji sprzedanej towarzyszy spadek zatrudnienia i brak istotnego wzrostu przeciętnego wynagrodzenia.

II. 5. BUDOWNICTWO

II. 5. 1. W sferze budownictwa nastąpiły w ostatnim piętnastoleciu bardzo duże zmiany. Zasadniczemu przeobrażeniu uległ obraz budownictwa mieszkaniowego. Wprowadzenie praktycznie nieograniczonej gamy materiałów budowlanych, spowodowało jednoczesne wdrożenie nowych technik i technologii przyśpieszających transformację tej branży; wraz ze wzrostem zamożności społeczeństwa i spadkiem kosztów kredytu powoduje to realizację prawie wyłącznie zabudowy jednorodzinnej i apartamentowej w niewielkich budynkach oraz tanich, zunifikowanych form budownictwa przemysłowo-usługowego. Od 1991 r. nastąpił znaczny przyrost powierzchni użytkowej mieszkań z 7 042 tys. m2 do 9 839 tys. m2.
II. 5. 2. Na rynku funkcjonują z powodzeniem drobne firmy i wykonawcy działający w dostosowaniu do sytuacji na rynku nieruchomości i sezonowo zwiększający zatrudnienie. Pojawiły się też nowe, silne firmy deweloperskie, w wyniku, czego następuje wzrost podaży mieszkań o wysokim standardzie. Upowszechnienie się tanich kredytów i rosnące zainteresowanie deweloperów z krajów Unii Europejskiej stale zwiększa liczbę oferowanych mieszkań na warunkach długoterminowej spłaty kredytu, co podtrzymuje obecny model budownictwa. Szacuje się, że w ciągu najbliższego dziesięciolecia popyt na mieszkania zostanie w znacznym stopniu zaspokojony (z wyłączeniem mieszkań socjalnych i niezbędnych dla rodzin obciążonych patologiami i niewydolnych ekonomicznie, których liczba zależeć będzie od możliwości ekonomicznych gminy).
II. 5. 3. W sferze budownictwa przemysłowego i realizacji dużych inwestycji ujawnia się brak znaczących, wyspecjalizowanych firm, które mogłyby samodzielnie podejmować kontrakty w ramach przetargów ogłaszanych w biuletynie zamówień publicznych UE. Brak jest także dużych biur projektowych.

II. 6. HANDEL I USŁUGI

II. 6. 1. Analizując możliwości rozwoju handlu w Szczecinie należy mieć na uwadze, że:
- sieci handlowe zarejestrowane są, jako jeden podmiot prawa spółek handlowych, stąd też nie jest możliwe ustalenie wielkości obrotów jednego sklepu lub sklepów w danej miejscowości,
- brak jest wiarygodnych danych pozwalających ustalić udziały w rynku szczecińskim: sklepów wielkopowierzchniowych, sieci sklepów do 2000 m^2, małych sklepów o powierzchni do 400 m^2,
- brak jest danych pozwalających ustalić tzw. segmentację rynku, tj., jaki udział w obrotach wszystkich sklepów szczecińskich mają: turyści, w tym zagraniczni, mieszkańcy gmin ościennych oraz mieszkańcy Szczecina,

- dla ustalenia potrzeb w zakresie handlu niezbędne jest też posiadanie danych na temat preferencji klientów w zależności od ich zamożności, charakteru pracy, wieku itp.,
- wciąż jeszcze istotny udział w rynku stanowi obrót nierejestrowany, tzw. szara strefa, dotyczący głównie małych sklepów opierających swoją sprzedaż na indywidualnym imporcie lub dostawach niewielkich partii towarów przez małe i średnie firmy.

II. 6. 2. Z uwagi na powyższe, prognozę rozwoju handlu należy oprzeć na zidentyfikowanych trendach, z których wynika, że:

- w całej Europie nadal można mówić o trendzie wzrostowym rozwoju centrów handlowych i zwiększania wykorzystania powierzchni handlowej,
- zmiany w modelu życia w Polsce, jak prowadzenie działalności gospodarczej na własny rachunek, wysoki odsetek zamieszkujących w miastach (ok. 69%) oraz wzrost liczby samochodów sprzyjać będą zmniejszeniu się częstotliwości dokonywania zakupów,
- centra handlowe przekształcają się w obiekty nowej generacji przyciągające masowo klientów (galerie handlowe, multikina, gastronomia, rozrywka itp.),
- wraz ze wzrostem wykształcenia społeczeństwa zwiększa się preferencja dla zakupów w sklepach oferujących szeroki asortyment towarów,
- młodsze grupy wiekowe preferują zakupy w sklepach wielkopowierzchniowych,
- zainteresowanie sieci handlowych budowaniem nowych obiektów wskazuje, że polski rynek jest nadal atrakcyjny,
- przy całkowicie prywatnym handlu obserwuje się jego konsolidację polegającą na rozwoju handlu sieciowego,

II. 6. 3. Praktycznie całkowita prywatyzacja handlu doprowadziła do istotnych zmian w jego strukturze i funkcjonowaniu. Po okresie rozpadu dotychczasowych struktur państwowych rozwinął się rynek handlu hurtowego o bardzo zróżnicowanej skali działania, od bardzo drobnych podmiotów do wielkoskalowych (wielkopowierzchniowych), jak: Makro Cash, Selgros, OBI, Castorama itp. Powstały też centra dystrybucji towarów obsługujące handel sieciowy w mniejszych sklepach (do 2000 m^2), jak np.: Netto i in. W odniesieniu do handlu hurtowego nie obserwuje się większych problemów, gdyż sfera ta uzyskuje przeciętnie wyższe rentowności i łatwiej może dostosować się do potrzeb rynku.

II. 6. 4. Wiele problemów pojawia się w sferze handlu detalicznego. Obraz w tej dziedzinie jest bardzo złożony. W osiedlach drobne sklepy i targowiska coraz mocniej konkurują z wchodzącymi tam stosunkowo niewielkimi sklepami, ale działającymi w układach sieciowych. Z kolei układ ten konkuruje z obiektami wielkopowierzchniowymi tzw. super i hipermarketami, posiadającymi w ofercie kilkadziesiąt tysięcy produktów z reguły o przeciętnej wartości i jakości. Na ten proces nakłada się powolna transformacja handlu zachodząca w poszczególnych dzielnicach i osiedlach. Śródmieście zyskuje coraz bardziej wielkomiejski charakter. Na skutek tego wypierane są z tej strefy drobne sklepy w tradycyjnych branżach i to nie tylko ze względu na wysokość czynszów, ale także ze względu na niewielki popyt i niskie marże o określonych grupach towarowych (np.: artykuły spożywcze, papiernicze itp.).

II. 6. 5. Wzrost znaczenia turystyki zakupowej umacnia w śródmieściu pozycję sklepów specjalistycznych (odzież, buty, jubilerstwo, telefonia komórkowa, fast food, itp.). Rośnie znaczenie pasaży handlowych i różnego rodzaju galerii handlowych, do wielkopowierzchniowych włącznie. Nowym trendem w handlu jest powstawanie w centrach miast galerii handlowych, w których obiektowi wielkopowierzchniowemu typu hipermarket towarzyszy kilkadziesiąt lub ponad sto sklepów działających w ramach tzw. galerii handlowej, a całość wspierana jest bardzo mocno przez elementy rozrywki: multikina, bary, restauracje itp.

II. 6. 6. Obraz handlu detalicznego kształtują również zachowania klientów. Zmienia się moda i potrzeby mieszkańców wynikające chociażby z prowadzenia przez nich działalności gospodarczej i możliwości dokonywania zakupów całą rodziną w czasie weekendu (najczęściej

w hipermarkecie). Wiele osób wraz z rozwojem motoryzacji preferuje zakupy w centrach handlowych (np: raz lub dwa razy w tygodniu). Z badań wynika, że młode pokolenia chętniej korzystają z zakupów w sklepach wielkopowierzchniowych, co jest wyznacznikiem trendów oczekiwanych w przyszłości. Można stwierdzić, że trend koncentrowania handlu będzie kontynuowany. Rosnąć będą także oczekiwania klientów w zakresie standardu obsługi, w konsekwencji nieunikniony jest zanik handlu targowiskowego w jego obecnej formule. Zostanie on zlikwidowany lub zastąpiony powstawaniem minicentrów handlowo-usługowych o lokalnym znaczeniu. Kontynuowane będą przekształcenia centrum miasta, a w ramach rewitalizacji poszczególnych kwartałów zmieniać się też będzie obraz handlu i towarzyszących mu usług.

II. 7. RZEMIOSŁO

II. 7. 1. Rzemiosłem zgodnie z definicją ustawową (ustawa o rzemiośle) jest zawodowe wykonywanie działalności gospodarczej przez osobę fizyczną, z udziałem kwalifikowanej pracy własnej, w imieniu własnym tej osoby i na jej rachunek, przy zatrudnieniu do 50 pracowników. Rzemiosłem jest również zawodowe wykonywanie działalności gospodarczej przez wspólników spółki cywilnej osób fizycznych, z udziałem kwalifikowanej pracy własnej. Do rzemiosła nie zalicza się działalności: handlowej, gastronomicznej, transportowej, usług hotelarskich, usług świadczonych w wykonywaniu wolnych zawodów, usług leczniczych oraz działalności wytwórczej i usługowej artystów plastyków i fotografików.
II. 7. 2. Ponieważ rzemiosło mieści się w pojęciu działalności gospodarczej, trudno jest znaleźć szczegółowe dane statystyczne na ten temat. Statystyki podają jedynie liczbę zarejestrowanych podmiotów. Z punktu widzenia życia miasta prowadzenie działalności gospodarczej (tzw. małych i średnich firm) jest często jednocześnie prowadzeniem działalności rzemieślniczej. Podlega ona takim samym ograniczeniom w zakresie ochrony zdrowia, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony środowiska, jak pozostała działalność gospodarcza.
II. 7. 3. Z analizy zapisów w dokumentach strategicznych i kierunkowych związanych z rozwojem miasta można wskazać zależność liczby podmiotów od stosowania preferencji dla różnych form działalności rzemieślniczej. Rzemiosło artystyczne, rękodzieło itp. formy działalności istnieją, jako produkty turystyczne. Brak jest w Szczecinie zakładów rzemieślniczych, które same w sobie stanowiłyby godną zwiedzania atrakcję turystyczną.

II. 8. USŁUGI KOMERCYJNE W OTOCZENIU BIZNESU

II. 8. 1. Do usług komercyjnych w otoczeniu biznesu zalicza się: pośrednictwo i obsługę finansową, obsługę nieruchomości, obsługę firm, a także część komercyjną w grupie świadczeń społecznych i zdrowotnych, edukacji, usług komunalnych i pozostałych, realizowanych na rzecz biznesu. Jak wykazały lata transformacji systemowej, są to dziedziny gospodarki, które pojawiają się, jako reakcja na występujące zapotrzebowanie lub są konsekwencją dostosowywania się gospodarki miasta do nowoczesnych gospodarek zachodnich; w części jest to także efekt tzw. globalnej wioski. Porównanie tego sektora z początku lat dziewięćdziesiątych z jego stanem obecnym pokazuje diametralne różnice, a co więcej, tempo przemian i pojawiania się nowych usług ciągle rośnie, głównie, jako efekt postępu technologicznego i informatyzacji wszystkich przejawów życia.
II. 8. 2. Stan obecny trudno jest uznać za trwały, można jedynie mówić o umacnianiu się trendów związanych z rozwojem rynków finansowych, produktów bankowych itp. Rozwijać się będzie sfera usług związanych z obsługą działalności gospodarczej w dziedzinach obrotu

nieruchomościami, pośrednictwa finansowego, informatyzacji i przetwarzania danych, telekomunikacji, usług świadczonych na odległość itp. Za zbyt słaby należy uznać segment związany z doradztwem i dostarczaniem informacji gospodarczej oraz całą sferą badań, wdrożeń i rozwoju (szczególnie w dziedzinie tzw. High – Tech), jest to jednak bardziej wynikiem obecnej sytuacji gospodarczej niż brakiem potrzeb w tym zakresie.

II. 9. SFERA BADAŃ I ROZWOJU - OŚRODKI BADAWCZO-ROZWOJOWE

II. 9. 1. Analizy stanu badań i rozwoju są utrudnione. Wynika to z rozproszenia tego rodzaju działań i braku obowiązku ujawniania ich w formie danych statystycznych. Rolę ośrodków badawczo-rozwojowych i wdrożeniowych pełnią przede wszystkim uczelnie wyższe, instytuty resortowe oraz ośrodki klasyfikowane w nomenklaturze statystycznej, jako badawczo – rozwojowe. Do tego typu działalności można zaliczyć niektóre powstające ostatnio parki naukowe i naukowo-technologiczne. W kategorii tej mogą też mieścić się firmy informatyczne zajmujące się tworzeniem oprogramowania. Wobec tak zróżnicowanego charakteru podmiotów zajmujących się badaniami i wdrożeniami, trudno jest określić ich rolę w przestrzeni miasta. Obecnie ich lokalizacje są swobodne, podobne do lokowania obiektów szkół wyższych, a z drugiej strony coraz silniej zarysowują się potrzeby tworzenia struktur pozwalających na budowę parków technologicznych (naukowo-technologicznych).
II. 9. 2. Szczecin, nie posiada - poza kilku filiami - samodzielnie funkcjonujących ośrodków badawczo-rozwojowych i instytutów. Z tego też powodu formuła i forma ich działalności mieści się w ogólnej formule działalności usługowej - obsłudze firm.

III. SFERA SPOŁECZNA

III. 1. DEMOGRAFIA

III. 1. 1. STRUKTURA DEMOGRAFICZNA

III. 1. 1. 1. Według stanu na koniec 2010 roku w Szczecinie mieszkało (posiadało stałe zameldowanie) 376,6 tys. osób, z czego 188,9 tys. to kobiety stanowiące 50,2 % ogółu ludności. Wskaźnik feminizacji wynosił 100,7 (w 2006 r. - 110,2, a w 1980 r. - 104,0). Przewaga kobiet jest niewielka i pojawia się lub znika w zależności od analizowanej grupy wiekowej.
III. 1. 1. 2. W okresie od 31 grudnia 1999 r. do 31 grudnia 2010 r. liczba ludności w wieku przedprodukcyjnym obniżyła się o 28,342 tys. osób. Wzrosła natomiast liczba mieszkańców w wieku poprodukcyjnym (o 16,1 tys. osób) oraz spadła liczba ludności w wieku produkcyjnym (o 28,3 tys. osób).

Tab. 8. Ludność w wieku produkcyjnym i nieprodukcyjnym

WYSZCZEGÓLNIENIE	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2006	2010
Ludność w tys.	416,6	416,7	415,7	415,1	414,0	411,9	409,1	376,6
W tym kobiety	217,0	217,2	217,2	217,3	217,0	215,9	214,5	188,9
Kobiety na 100 mężczyzn	108,7	108,9	109,4	109,9	110,2	110,2	110,2	100,7
Ludność na 1 km^2 powierzchni ogólnej	1385	1384	1381	1380	1376	1369	1360	1253
Ludność w wieku								
przedprodukcyjnym	84,2	80,8	77,5	74,4	71,7	69,6	66,7	56,4

produkcyjnym	268,6	270,4	271,7	273,6	274,5	274,0	272,5	240,3
poprodukcyjnym	63,8	65,5	66,5	67,1	67,8	68,3	69,9	79,9

III. 1. 1. 3. Przestrzenny rozkład liczby ludności jest zróżnicowany. Gęstość zaludnienia w Szczecinie na koniec 2010 roku wynosiła 1 253 osób/km^2. Najliczniej zamieszkałymi dzielnicami Szczecina są: Śródmieście (33,3%) i Zachód (30,5%), z czego najwięcej mieszkańców liczą osiedla: Centrum, Pogodno, Niebuszewo Bolinko, Pomorzany i Turzyn.
III. 1. 1. 4. Gęstość zaludnienia w poszczególnych dzielnicach jest następująca:
- Śródmieście 2473 osoby/km^2,
- Zachód 2123 osób/km^2,
- Północ 1008 osób/km^2,
- Prawobrzeże 581 osób/km^2 (bez jez. Dąbie - 983 osób/km^2).

III. 1. 2. MIGRACJE, PRZYROST NATURALNY

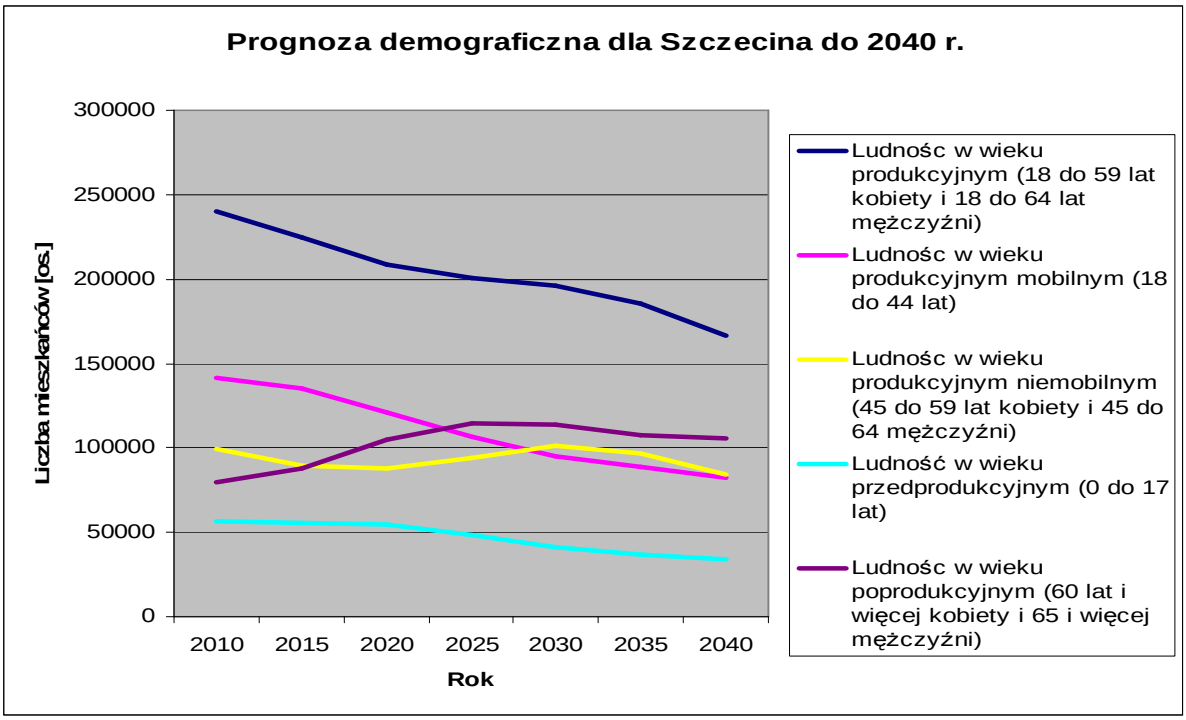
III. 1. 2. 1. Szczecin, podobnie jak to ma miejsce w przypadku wszystkich dużych miast w Polsce, funkcjonuje w obszarze metropolitalnym. Stan ten powoduje powstawanie różnego rodzaju związków w sferze społeczno-gospodarczej, z których najbardziej spektakularne są zależności demograficzne, powstałe, jako konsekwencja przemian ustrojowych. Wraz z kształtowaniem się rynku nieruchomości oraz wzrostem oczekiwań mieszkańców w zakresie jakości życia uwidoczniła się migracja mieszkańców Szczecina do gmin ościennych, skutkując spadkiem populacji Szczecina, przy zachowaniu populacji w obszarze metropolitalnym. Podobna sytuacja dotyczy wszystkich aglomeracji w Polsce. Rejestrują one spadek liczby mieszkańców preferujących zamieszkiwanie w na terenach podmiejskich, a korzystających jednocześnie z udogodnień, jakie oferuje im aglomeracja, w tym: z dostępu do opieki medycznej, szkolnictwa i nauki, kultury oraz rekreacji i rozrywki. W większości przypadków migracja następuje przy utrzymaniu dotychczasowego zatrudnienia, co skutkuje spadkiem dochodów aglomeracji przy utrzymywaniu się wszystkich pozostałych obciążeń. Obok migracji w ramach aglomeracji spadek populacji szczecinian wiąże się także z emigracją do innych ośrodków w kraju i zagranicą.
III. 1. 2. 2. Ocenia się, że w okresie najbliższych dziesięciu do piętnastu lat skala migracji wewnętrznych utrzymywać się będzie na zbliżonym poziomie. Przewidywane zmiany będą korzystne z punktu widzenia zagospodarowania przestrzennego miasta, z jednej strony sprzyjać będą podniesieniu jakości życia i standardów mieszkaniowych, a z drugiej strony ułatwią podejmowanie działań związanych z rewitalizacją przestrzeni miejskiej w obszarach o dużej gęstości zaludnienia np. w Śródmieściu.
III. 1. 2. 3. Od dziesięciu lat przyrost naturalny w Szczecinie jest ujemny; w 2010 roku w Szczecinie ukształtował się na poziomie: – 411 osoby (3 744 urodzeń i 4 155 zgonów). Udział w populacji kobiet, kobiet w wieku powyżej 65 lat wynosił w 2006 roku 17,5%, a mężczyzn w ich populacji – 11,6%, natomiast w 2010 roku było to już odpowiednio: 25,3% i 17,1%. Wskaźnik obciążenia demograficznego (liczba ludności w wieku przed- i poprodukcyjnym na 1000 osób w wieku produkcyjnym) wynosił w 2010 roku 568 (w 2006 roku 501). Stałe pogarszanie się wskaźnika występuje na skutek znacznego spadku liczby urodzeń.
III. 1. 2. 4. Od 2006 roku saldo migracji wewnętrznych jest ujemne, wynoszące w 2010 roku – 460 osób. Napływ migracyjny (w 2009 roku 3171 osób) następuje w przeważającej większości w relacjach między miastami, co związane jest głównie z przemieszczaniem się ludzi młodych,, w celu zdobycia wykształcenia i w konsekwencji atrakcyjniejszej pracy . W większości są to kobiety – 55,2 %. Przyczyną odpływu migracyjnego ze Szczecina (w 2009 roku - 3631 osób),

oprócz wymienionych wyżej, jest dodatkowo przemieszczanie się osób wykształconych i zamożnych do gmin sąsiednich Szczecina (Dobra Szczecińska, Kołbaskowo).
III. 1. 2. 5. Przemieszczenia wewnątrz miasta dotyczą odpływu ludności ze Śródmieścia i osiedli ze starą zabudową mieszkaniową do pozostałych dzielnic (w tym najczęściej na osiedla: Warszewo, Bukowo, Bukowe – Klęskowo, Majowe, Kijewo, Osowo, Gumieńce, Krzekowo – Bezrzecze). Analiza migracji wewnętrznych wskazuje na spadek liczby mieszkańców w osiedlach o najwyższej gęstości zaludnienia, w tym w Śródmieściu (w okresie 2006 – 2010 spadek o 19,3 tys. osób), na zachodzie o 9,9 tys. osób i na prawobrzeżu o 5,4 tys. osób oraz wzrost liczby mieszkańców na północy o blisko 6,8 tys. osób.

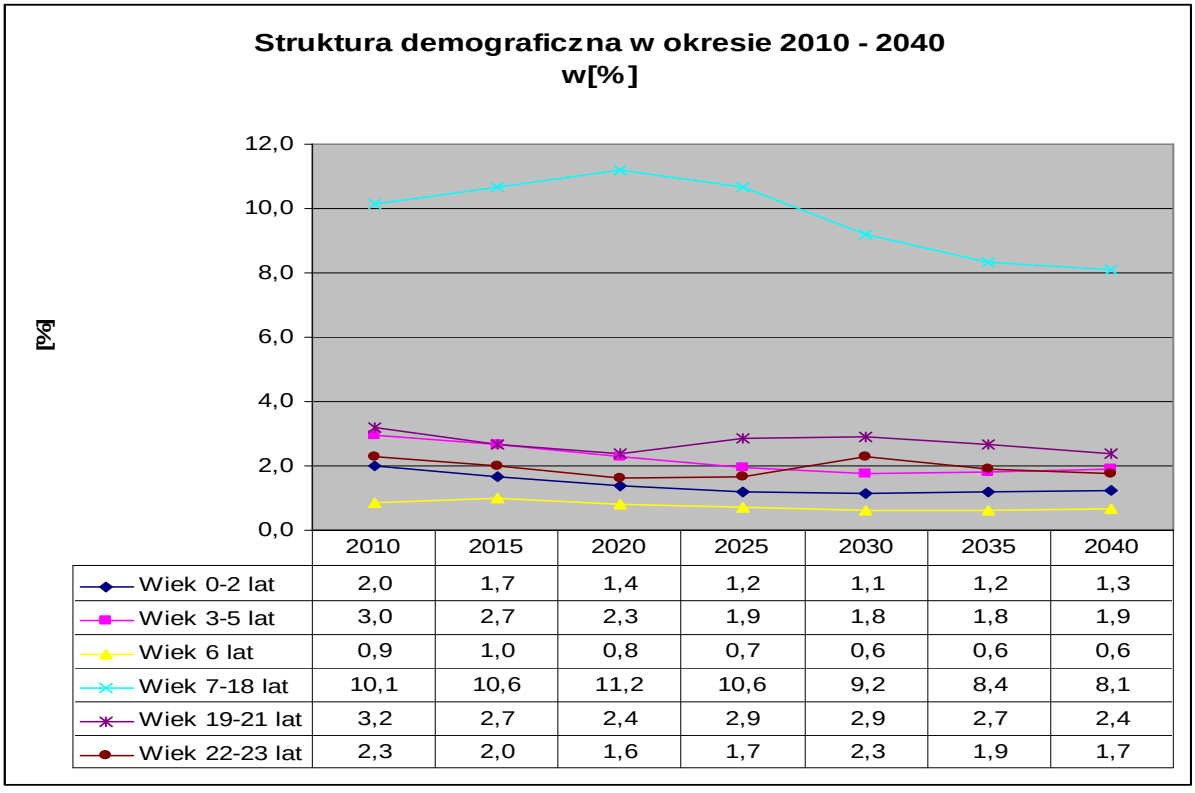
III. 1. 3. PROGNOZA ZMIAN POTENCJAŁU LUDNOŚCIOWEGO SZCZECINA

III. 1. 3. 1. Główną przyczyną spadku liczby ludności jest malejący przyrost demograficzny. Wchodzeniu w dorosłe życie roczników wyżu demograficznego nie towarzyszy oczekiwany wzrost liczby dzieci. Obok typowych zjawisk różnicowania się populacji kobiet i mężczyzn w różnych grupach wiekowych mamy obecnie do czynienia z wchodzeniem na rynek pracy roczników wyżu demograficznego 63,8% populacji (65,9 % w 2006 r.), przy czym wzrost nastąpił głównie w grupie ludności w wieku 45–54 lat). Z prognoz demograficznych wynika, że po roku 2010 sytuacja ulegnie odwróceniu. Spadkowi populacji osób w wieku produkcyjnym, szczególnie w wieku produkcyjnym mobilnym, towarzyszyć będzie znaczący przyrost liczby osób w wieku poprodukcyjnym (wzrost ogółem do roku 2040 w stosunku do 2010 roku o około 32,5%)[7]. Dodatkowo, pomimo utrzymywania się trudnych warunków życia, znacznego bezrobocia i rosnącej liczby osób korzystających z pomocy społecznej, obserwuje się wydłużanie czasu trwania życia. Można oczekiwać, że w następnej dekadzie problemy związane z aktywnością ludzi w podeszłym wieku, potrzebami w zakresie opieki medycznej i opieki społecznej będą narastać. Bardzo wyraźny przyrost liczby osób w wieku poprodukcyjnym zaznacza się po roku 2010. Stabilizacji można oczekiwać dopiero po roku 2025.

[7] Przez ludność w wieku produkcyjnym rozumie się ludność w wieku zdolności do pracy. Dla mężczyzn przyjęto wiek 18—64 lata, dla kobiet — 18—59 lat. Wśród ludności w wieku produkcyjnym wyróżnia się ludność w wieku mobilnym, tj. w wieku 18—44 lata i niemobilnym, tj. mężczyźni — 45—64 lata, kobiety — 45—59 lat; Przez ludność w wieku nieprodukcyjnym rozumie się ludność w wieku przedprodukcyjnym, tj. do 17 lat oraz ludność w wieku poprodukcyjnym, tj. mężczyźni — 65 lat i więcej, kobiety — 60 lat i więcej.



III. 1. 3. 2. Znaczne zmiany demograficzne nastąpią w grupie osób w wieku od 18 do 24 lat. Są to potencjalni studenci szczecińskich uczelni. Widać wyraźnie, iż spadek populacji w tej grupie może sięgać nawet do 38,5%. Dodatkowym zagrożeniem dla uczelni wyższych będzie zbliżony spadek liczby osób należących do ww. grupy w województwie zachodniopomorskim (37,6%, w tym w miastach 38,7%) i w Polsce (35,8%).



	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Wiek 0-2 lat	2,0	1,7	1,4	1,2	1,1	1,2	1,3
Wiek 3-5 lat	3,0	2,7	2,3	1,9	1,8	1,8	1,9
Wiek 6 lat	0,9	1,0	0,8	0,7	0,6	0,6	0,6
Wiek 7-18 lat	10,1	10,6	11,2	10,6	9,2	8,4	8,1
Wiek 19-21 lat	3,2	2,7	2,4	2,9	2,9	2,7	2,4
Wiek 22-23 lat	2,3	2,0	1,6	1,7	2,3	1,9	1,7

III. 1. 3. 3. W przypadku osób w wieku od 3 do 5 lat zmiany nie będą jeszcze bardziej dramatyczne (spadek o około 48%%). Można oczekiwać pewnej stabilizacji liczby osób w tych grupach dopiero po 2025 roku. W przypadku grup od 6 do 17 lat spadek populacji wynosił będzie około 35%. Oznacza to, że obecna liczba placówek oświatowych powinna generalnie rzecz biorąc odpowiadać potrzebom również w przyszłości. Natomiast grupa osób w wieku produkcyjnym niemobilnym i poprodukcyjnym zdominuje politykę społeczną w mieście. Oczywiście różnie może kształtować się sytuacja w poszczególnych osiedlach.

Tab. 9 Ludność według płci i wieku - prognoza dla okresu 2010 - 2025

Rok	**2010**	**2010**	**2010**	**2015**	**2015**	**2015**	**2020**	**2020**	**2020**	**2025**	**2025**	**2025**
Plec	Razem	K	M	Razem	K	M	Razem	K	M	Razem	K	M
Ludność w wieku produkcyjnym (18 do 59 lat kobiety i 18 do 64 lat mężczyźni)	240258	113016	127242	224899	104379	120520	208350	97391	110959	200840	95476	105364
Ludność w wieku produkcyjnym mobilnym (18 do 44 lat)	141295	71023	70272	135498	67951	67547	120802	60468	60334	106588	53351	53237
Ludność w wieku produkcyjnym niemobilnym (45 do 59 lat kobiety i 45 do 64 mężczyźni)	98963	41993	56970	89401	36428	52973	87548	36923	50625	94252	42125	52127
Ludność w wieku przedprodukcyjnym (0 do 17 lat)	56434	28181	28253	55944	27834	28110	54818	27002	27816	48642	23747	24895
Ludność w wieku poprodukcyjnym (60 lat i więcej kobiety i 65 i więcej mężczyźni)	79918	47744	32174	88091	55560	32531	104407	62783	41624	114423	65749	48674
Ogółem	376610	188941	187669	368934	187773	181161	367575	187176	180399	363905	184972	178933

Tab. 10 Ludność według płci i wieku – prognoza dla okresu 2025 - 2040

Rok	**2025**	**2025**	**2025**	**2030**	**2030**	**2030**	**2035**	**2035**	**2035**	**2040**	**2040**	**2040**
Plec	Razem	K	M	Razem	K	M	Razem	K	M	Razem	K	M
Ludnośc w wieku produkcyjnym (18 do 59 lat kobiety i 18 do 64 lat mężczyźni)	200840	95476	105364	196379	92781	103598	184975	84967	100008	166743	74976	91767
Ludność w wieku produkcyjnym mobilnym (18 do 44 lat)	106588	53351	53237	95240	47400	47840	88519	43899	44620	82733	40888	41845
Ludność w wieku produkcyjnym niemobilnym (45 do 59 lat kobiety i 45 do 64 mężczyźni)	94252	42125	52127	101139	45381	55758	96456	41068	55388	84010	34088	49922
Ludność w wieku przedprodukcyjnym (0 do 17 lat)	48642	23747	24895	41458	20197	21261	36776	17921	18855	34342	16740	17602
Ludność w wieku poprodukcyjnym (60 lat i więcej kobiety i 65 i więcej mężczyźni)	114423	65749	48674	113849	68675	45174	107717	68185	39532	105917	67308	38609
Ogółem	363905	184972	178933	351686	181653	170033	329468	171073	158395	307002	159024	147978

III. 2. KULTURA

III. 2. 1. PLACÓWKI I INSTYTUCJE KULTURALNE

III. 2. 1. 1. Na terenie Szczecina znajdują się instytucje kultury finansowane ze środków państwowych, samorządu województwa, samorządu miasta oraz organizacji pozarządowych i osób prywatnych.
III. 2. 1. 2. Niemal wszystkie instytucje kultury w Szczecinie zajmują obiekty, które zostały zaadaptowane i dostosowane do nowych, niezgodnych z pierwotnym przeznaczeniem funkcji, co ogranicza lub uniemożliwia działania modernizacyjne i hamuje rozwój potencjału placówek. Teatr Polski znajduje się w adaptowanym budynku loży masońskiej i od lat czeka na realizacje projektu rozbudowy, Teatr Współczesny wynajmuje jedną z sal w Muzeum Narodowym, ma zdecydowanie niekorzystne warunki pracy i brak możliwości rozwoju, Filharmonia znajduje się w sali recepcyjnej dawnego Urzędu Prowincji, obecnie Urząd Miasta, dostosowanej do koncertów poprzez wbudowanie estrady i poprawę akustyki elementami boazerii, lokalizacja uniemożliwia rozwój placówki. Większość kin, obecnie nieczynnych, także zajmowała pomieszczenia adaptowane, tylko kino Kosmos przy al. Wojska Polskiego jest obiektem zbudowanym od podstaw po wojnie, z prawidłowym programem i dobrym wyposażeniem technicznym, obiekt ten posiada także możliwości rozbudowy i adaptacji na cele rozrywkowe i koncertowe. Większość spośród szczecińskich muzeów obiektów kultury wymaga przystosowania dla osób niepełnosprawnych poruszających się na wózkach inwalidzkich.
III. 2. 1. 3. W ostatnich latach następuje rozwój infrastruktury kulturalnej i sportowej. Na pl. Teatralnym wybudowana została nowa siedziba teatru lalek „Pleciuga”, a zabytkową zajezdnię tramwajową przy ul. Niemierzyńskiej zaadaptowano na cele Muzeum Techniki i Komunikacji – Zajezdnia Sztuki. Powstaje hala widowiskowo-sportowa przy ul. Szafera, nowy gmach filharmonii, a w zabytkowym budynku stacji transformatorowej przy ul. Św. Ducha - Centrum Sztuki Współczesnej Trafostacja Sztuki. W planach jest m.in. budowa Muzeum Morskiego i Centrum Dialogu „Przełomy”.

III. 2. 2. DZIAŁALNOŚĆ KULTURALNA

III. 2. 2. 1. Dla mieszkańców Szczecina udział w życiu kulturalnym wiąże się zarówno z twórczością artystyczną, jak i konsumpcją dóbr i wydarzeń artystycznych. Do sfery kultury zalicza się także życie duchowe mieszkańców, działalność związków religijnych i wyznaniowych, opiekę nad zabytkami oraz muzealnictwo.
III. 2. 2. 2. Współpraca międzynarodowa najpełniej realizuje się poprzez imprezy muzyczne, teatralne, archiwistyczne i muzealne. Podstawą jest wspólne dziedzictwo kulturowe, które obejmuje dorobek europejski i pomorski.
III. 2. 2. 3. Szczecin skupia dużą liczbę twórców, jest silnym ośrodkiem naukowym, który tworzą uczelnie, stowarzyszenia zawodowe i towarzystwa pasjonackie. Istotną rolę w życiu intelektualnym miasta odgrywa środowisko akademickie promując wszystkie dziedziny kultury (chóry, grupy teatralne w tym Teatr „Kana”, grupy poetyckie, fotograficzne, akademia filmowa, radio i telewizja internetowa, akademicki klub turystyczny, uczelniane kluby sportowe, koła naukowe, organizacje studenckie). Oblicze kulturalne miasta budują także znane osoby, posiadające niekwestionowany autorytet zawodowy i społeczny.

III. 2. 2. 4. Bardzo istotnym elementem w kreowaniu tożsamości miasta, w tym jego kultury, jest promocja wartości historycznych, działalność popularyzatorska i edukacyjna w postaci wydawnictw specjalistycznych naukowych, popularno - naukowych, turystycznych, albumowych dotyczących dziedzictwa kulturowego miasta. W tej dziedzinie kluczową rolę odgrywają publikacje min.: Stowarzyszenia Historyków Sztuki, Archiwum Państwowego, działania Towarzystwa Przyjaciół Książnicy Pomorskiej, a także wydawnictwa prywatne i portal sedina.pl.
III. 2. 2. 5. Działalność kulturalna w przestrzeniach publicznych miasta, zwłaszcza reprezentacyjnych, polega na cyklicznie organizowanych koncertach, festiwalach, przedstawieniach ulicznych, corocznych imprezach zbiorowych (min. Zamek, Wały Chrobrego, Pasaż Bogusława, Jasne Błonia).

III. 3. ADMINISTRACJA

III. 3. 1. OBSZAR METROPOLITALNY SZCZECINA

III. 3. 1. 1. Z punktu widzenia miasta za obszar metropolitalny uznaje się strefę jego bezpośredniego oddziaływania i wzajemnych powiązań z sąsiednimi gminami (powiatami), które to czynniki decydują o potencjale ekonomicznym i atrakcyjności inwestycyjnej Szczecina. Obszar metropolitalny musi uwzględniać strategiczne dla miasta inwestycje infrastrukturalne. Należą do nich: rozwój portu lotniczego, terminale promowe, droga S3, drogowe i kolejowe obejście zachodnie, etc. Zwrócić należy też uwagę na możliwości przestrzenne lokowania terenów inwestycyjnych o powierzchni powyżej 50 ha.
III. 3. 1. 2. W Studium przyjęto, że zasadniczy obszar metropolitalny tworzą gminy, które przystąpiły do Stowarzyszenia Obszaru Metropolitalnego, o potencjale ludnościowym ponad pół miliona mieszkańców: Szczecin, Stargard Szczeciński, Police, Dobra Szczecińska, Kołbaskowo, Gryfino, Stare Czarnowo, Kobylanka, Goleniów i Nowe Warpno. Do obszaru metropolitalnego realizującego związki gospodarcze i infrastrukturalne Szczecina należą ponadto gminy Stepnica i Świnoujście, co zwiększa potencjał ludnościowy do około 660 tys. obywateli.

Tab. 11. Potencjał ludnościowy gmin obszaru aglomeracji szczecińskiej

Lp.	Gmina	Ludność [os.] 2004r.	Ludność [os.] 2006r.	Ludność [os.] 2009r.
1	Dobra Szczecińska	11 196	12756	15 581
2	Goleniów	32 654	33229	34 090
3	Gryfino	31 238	31367	31 469
4	Kobylanka	3 524	3692	4 191
5	Kołbaskowo	8 312	8980	10 061
6	Nowe Warpno	1 585	1563	1 641
7	Police	41 386	41486	41 804
8	Stare Czarnowo	3 867	3890	3 781
9	Stargard Szczeciński	71 128	70453	69 870
10	Szczecin	411 900	409068	406 307
	Razem	**616 790**	**616 484**	**618 795**

źródło: Urząd Statystyczny, rocznik 2005, 2007 i 2010

III. 3. 1. 3. Jako obszar pośredniego oddziaływania metropolii proponuje się ujęcie obszaru całości powiatów: Police, Gryfino, Stargard, Goleniów i miasto Świnoujście (struktura

administracyjno-funkcjonalna zespołu portowego), a także całość powiatów niemieckich Ukermarck i Ucker Randow.

III. 4. SPORT MASOWY I REKREACJA

III. 4. 1. ROLA MIASTA W ROZWOJU SPORTU I REKREACJI

III. 4. 1. 1 Sportem (zgodnie z ustawą o sporcie) są wszelkie formy aktywności fizycznej, które przez uczestnictwo doraźne lub zorganizowane wpływają na wypracowanie lub poprawienie kondycji fizycznej i psychicznej, rozwój stosunków społecznych lub osiągnięcie wyników sportowych na wszelkich poziomach. Sport wraz z wychowaniem fizycznym i rehabilitacją ruchową składają się na kulturę fizyczną.
III. 4. 1. 2. Miasto realizuje następujące zadania ze sfery sportu:
- nadzór i wspieranie działalności stowarzyszeń kultury fizycznej oraz związków sportowych mających siedzibę na terenie miasta Szczecina;
- nadzór nad organizacją i działalnością szkoły sportowej i mistrzostwa sportowego, klas sportowych,
- nadzór nad organizacją współzawodnictwa sportowego dzieci i młodzieży;
- nadzór nad realizacją Programu Morskiej Edukacji Dzieci i Młodzieży,
- organizacja i współorganizacja imprez rekreacyjno-sportowych.

III. 4. 2. OBIEKTY SPORTOWE

III. 4. 2. 1. Miasto Szczecin posiada niewystarczającą bazę sportową; która nie zaspokaja, teoretycznie potrzeb mieszkańców. Na jednego szczecinianina przypadało ogółem 0,001 obiektu sportowego. Rozmieszczenie obiektów kultury fizycznej jest wysoce nierównomierne. Najwięcej zasobów ma Arkońskie - Niemierzyn, Śródmieście-Północ, Turzyn, Nowe i Stare Miasto. Najmniej Bukowo, Golęcino - Gocław, Warszewo, Żelechowa. Bez obiektów są dzielnice: Głębokie-Pilchowo, Krzekowo - Bezrzecze, Płonia, Śmierdnica, Wielgowo -Sławociesze, Kijewo. Obciążenie obiektów rozkładało się również nierównomiernie, a wiele z nich wymaga modernizacji.
III. 4. 2. 2. Istotnym elementem rozbudowywanej bazy sportowej są kompleksy boisk realizowane w ramach programu „Moje boisko – Orlik 2012” oraz budowa i modernizacja osiedlowych i dzielnicowych centrów sportu i rekreacji. Do obiektów spełniających najwyższe wymogi i służących do organizowania dużych imprez należy nowowybudowany basen olimpijski oraz realizowana hala widowiskowo-sportowa. Brak jest toru łyżwiarskiego, jeździeckiego, skoczni narciarskiej, toru motocyklowego, toru regatowego i łuczniczego.
III. 4. 2. 3. Miasto Szczecin posiada jednostkę, która zarządza i utrzymuje bazą sportowo - rekreacyjną Miasta. Jest to Miejski Ośrodek Sportu Rekreacji i Rehabilitacji, który zarządza obiektami sportowymi.

III. 4. 3. ŚCIEŻKI ROWEROWE

III. 4. 3. 1. Rekreacji i wypoczynkowi aktywnemu służą szlaki oraz ścieżki rowerowe. Obecnie miejskie ścieżki rowerowe na terenie Szczecina mają ponad 51,7 km, a ich liczba i długość systematycznie wzrasta przy okazji przeprowadzania modernizacji i przebudowy ciągów komunikacyjnych na terenie miasta. Istniejące ścieżki nie tworzą jednak spójnego systemu, są to w większości pojedyncze, krótkie odcinki.
III. 4. 3. 2. Poprzez ograniczenia parkowania i zmianę organizacji ruchu, jak również współpracę z branżowymi organizacjami dąży się do powiązania nowych i istniejących ścieżek w ciągi komunikacyjne mogące konkurować z samochodami i komunikacją publiczną, sprzyja temu również ustanowienie stref płatnego parkowania.

III. 5. EDUKACJA I OŚWIATA

III. 5. 1. SYSTEM EDUKACJI I OŚWIATY

III. 5. 1. 1. System edukacji i oświaty w Szczecinie zapewnia potrzeby społeczności lokalnej w pełnym zakresie. Boryka się z problemami, które są konsekwencją przemian demograficznych (spadku liczby dzieci we wszystkich grupach wiekowych). Wymusza to ciągłą restrukturyzację sieci szkół i ich organizacji, której towarzyszą przekształcenia związane z podnoszeniem jakości kształcenia.
III. 5. 1. 2. Niezależnie od wprowadzanych zmian w każdym typie szkoły zapewniona jest również nauka dla dzieci wymagających specjalnej opieki, łącznie z dowozem niepełnosprawnych uczniów do przedszkoli, szkół i placówek. Przekształcenia prowadzone są także przy generalnym utrzymaniu poziomu zatrudnienia w tej sferze.

III. 5. 2. PRZEDSZKOLA

III. 5. 2. 1. W roku szkolnym 2008/2009 w Szczecinie funkcjonowały 74 przedszkola: 17 przedszkoli niepublicznych – dotowanych przez miasto i 57 przedszkoli publicznych. Liczba dzieci w przedszkolach publicznych wyniosła 6 754, a w przedszkolach niepublicznych – 1 796. W przedszkolach publicznych prowadzonych przez Gminę Miasto Szczecin 4 % stanowiły dzieci z innych gmin.
III. 5. 2. 2. W tym samym roku szkolnym w 46. publicznych szkołach podstawowych zorganizowany oddziały rocznego przygotowania przedszkolnego (tzw. zerówki) dla 1 704 dzieci, co oznacza, że około 54 % dzieci zameldowanych w Szczecinie realizowało roczne przygotowanie przedszkolne e szkołach podstawowych.
Wskaźnik liczby dzieci przypadających na 1 nauczyciela w 2009 roku wynosił 11,7. Uwzględniając przemiany demograficzne do roku 2020 wskaźnik ten ustali się na poziomie około 10 dzieci na jednego nauczyciela.

III. 5. 3. SZKOŁY PODSTAWOWE

III. 5. 3. 1. W Szczecinie w roku szkolnym 2008/2009 funkcjonowało 67 szkół podstawowych: 57 szkół podstawowych publicznych i 10 szkół podstawowych niepublicznych. Do szkół podstawowych publicznych uczęszczało 19 471. uczniów. Liczba uczniów szkół podstawowych niepublicznych wyniosła 1 468, co stanowiło ok. 6,7 % ogólnej liczby uczniów. Przeciętna liczba uczniów w szkole publicznej wynosiła 305, a w szkole niepublicznej tylko 147, a na jedną klasę w szkołach podstawowych przypadało 22 uczniów w szkołach publicznych i 20 w szkołach niepublicznych.

III. 5. 3. 2. W publicznych szkołach podstawowych działało 69 oddziałów integracyjnych umożliwiających naukę dzieciom niepełnosprawnym, a nauczanie odbywało się według programu szkół specjalnych.
III. 5. 3. 3. Ze względu na stale rosnący odsetek dzieci z wadami postawy szczególną uwagę zwraca się na rozwój fizyczny dzieci i młodzieży. Ponad 99% szkół podstawowych publicznych posiadało salę gimnastyczną, a ponadto w 17 szkołach podstawowych realizowano szkolnictwo sportowe w systemie klas sportowych.
III. 5. 3. 4. Statutowe działania szkół z zakresu opieki nad dziećmi spełniają świetlice szkolne, przy szkołach podstawowych prowadzonych przez miasto. W roku szkolnym 2008/2009 w większości z nich działały świetlice w wydłużonym czasie pracy.
III. 5. 3. 5. W roku 2008/2009 w samodzielnych szkołach podstawowych zatrudnionych było 1 688 pedagogów, a w zespołach szkół obejmujących szkoły podstawowe i gimnazja – 267 pedagogów, z czego ponad 98% z wyższym wykształceniem. Obecne działania restrukturyzacyjne dostosowywane są do liczby dzieci i ich rozmieszczenia będącego konsekwencją zmian demograficznych, a także do rosnących wymagań w zakresie jakości kształcenia.

III. 5. 4. GIMNAZJA

III. 5. 4. 1. W Szczecinie w roku szkolnym 2008/2009 funkcjonowało 61 gimnazjów: 52 gimnazja publiczne i 9 gimnazjów niepublicznych. Uczniowie gimnazjów niepublicznych stanowili zaledwie 5% (641 uczniów) ogólnej liczby uczniów. W gimnazjach publicznych uczyło się 11 880 uczniów. Średnia liczba uczniów w oddziale (klasie) w gimnazjach publicznych ogólnodostępnych wynosiła 26, natomiast w gimnazjach niepublicznych – 23. W gimnazjach samodzielnych zatrudnionych było 761 nauczycieli, z czego 98,5% posiadało wyższe wykształcenie.
III. 5. 4. 2. Największą popularnością wśród gimnazjalistów cieszą się gimnazja bezobwodowe, znajdujące się w czołówce gimnazjów publicznych osiągających wysokie wyniki nauczania: Gimnazjum Nr 16, 32, 42 i 46, funkcjonujące w Zespołach Szkół Ogólnokształcących.

III. 5. 5. SZKOŁY PONADGIMNAZJALNE

III. 5. 5. 1. W Szczecinie w roku szkolnym 2008/2009 funkcjonowało 150 szkół ponadgimnazjalnych: 83 publiczne oraz 67 niepublicznych.
III. 5. 5. 2. Do szkół ponadgimnazjalnych uczęszczało 1 5448 uczniów. Funkcjonowało Liceum Ogólnokształcące z Oddziałami Integracyjnymi dla uczniów ze wszystkimi typami niepełnosprawności.
III. 5. 5. 3. Docelowo, z powodów demograficznych, ogólna liczba uczniów będzie się zmniejszać, przy jednoczesnym wzroście znaczenia wykształcenia ogólnego i zawodowego.

Tab. 12. Szkoły ponadgimnazjalne działające w Szczecinie w roku szkolnym 2008/2009

Typ szkoły	Liczba szkół	Liczba uczniów
licea ogólnokształcące publiczne prowadzone przez Miasto Szczecin:		
licea ogólnokształcące samodzielne	7	8 605
liceum ogólnokształcące samodzielne o statusie szkoły integracyjnej	1	
licea ogólnokształcące w zespołach szkół	15	

licea ogólnokształcące przy placówce szkolno-wychowawczej i szpitalu	2	61
licea profilowane (przy zespołach szkół)	6	254
publiczne liceum ogólnokształcące prowadzone przez inny organ	1	4 705
licea ogólnokształcące niepubliczne dotowane przez Miasto Szczecin	28	
technika publiczne prowadzone przez Miasto Szczecin	17	
technika niepubliczne	9	
publiczne zasadnicze szkoły zawodowe prowadzone przez Miasto Szczecin:		
zasadnicze szkoły zawodowe (w zespołach szkół)	12	1 199
zasadnicze szkoły zawodowe specjalne	2	297
zasadnicze szkoły zawodowe przy ośrodkach szkolno-wychowawczych	4	
publiczna zasadnicza szkoła zawodowa prowadzona przez inny organ	1	
zasadnicza szkoła zawodowa niepubliczna	1	63
szkoły policealne publiczne prowadzone przez Miasto Szczecin	5	73
szkoły policealne niepubliczne dotowane przez Miasto Szczecin	29	
inne placówki publiczne prowadzone przez Miasto Szczecin:		
specjalne szkoły przysposabiające do pracy	3	81
liceum ogólnokształcące uzupełniające (w zespole szkół)	1	-
liceum ogólnokształcące uzupełniające w specjalnym ośrodku szkolno-wychowawczym	1	23
technika uzupełniające (w zespołach szkół)	4	77
technikum uzupełniające w specjalnym ośrodku szkolno-wychowawczym	1	10

III. 5. 6. SZKOLNICTWO WYŻSZE

III. 5. 6. 1. Szczecin jest największym ośrodkiem akademickim w województwie zachodniopomorskim. Funkcjonuje tu 21 uczelni wyższych, w tym siedziba 17 szkół znajduje się w Szczecinie, zaś 4 pozostałe uczelnie są filiami oraz punktami konsultacyjnymi szkół wyższych. 5 szkół ma status uczelni publicznej: Akademia Morska, Pomorska Akademia Medyczna, Uniwersytet Szczeciński, Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny działający od stycznia 2009 r. w wyniku połączenia Politechniki Szczecińskiej i Akademii Rolniczej oraz Akademia Sztuki – uczelnia artystyczna funkcjonująca od października 2010 r. 16 szkół to uczelnie niepubliczne. W Szczecinie funkcjonuje także Arcybiskupie Wyższe Seminarium Duchowne pw. św. Rodziny z Nazaretu.
III. 5. 6. 2. Liczba studentów zdobywających wykształcenie na szczecińskich uczelniach systematycznie maleje. W roku akademickim 2009/2010 studiowało ogółem 61 775 studentów, studentów (w roku 2006/2007: 72 964, w 2005/2006: 74 604, a w roku 2003/2004 - ogółem 75 196 studentów). Spadek liczby studiujących i absolwentów jest bezpośrednim następstwem niekorzystnych tendencji demograficznych przejawiających się w ogólnym spadku liczby ludności, w szczególności w grupie wiekowej potencjalnych studentów. Liczba studentów na 10 000 mieszkańców plasuje Szczecin na dalszych pozycjach wśród większych ośrodków akademickich w kraju.
III. 9. 6. 3. Najmniejszy problem z podjęciem pracy mają absolwenci, których kształci Pomorska Akademia Medyczna i Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny – zgodnie z obecnymi tendencjami na rynku, gdzie najbardziej poszukiwani są absolwenci kierunków technicznych, medycznych i ekonomicznych.
III. 5. 6. 4. W 2008 r. w Szczecinie studiowało 563 cudzoziemców (296 w 2005 r., a w 2003 r. 253 osoby), w tym najwięcej –w Pomorskiej Akademii Medycznej.

III. 9. 6. 5. W roku akademickim 2009/2010 w szczecińskich szkołach wyższych było zatrudnionych 3 454 nauczycieli akademickich, podczas gdy w 2003 r. na wszystkich uczelniach szczecińskich zatrudnionych było 3 150 nauczycieli akademickich.
III. 5. 6. 6. Szczecińskie uczelnie dysponują 18 domami studenckimi, w których znajduje się łącznie 7 175 miejsc. Studenci korzystają również z internatów szkół średnich, np. Zespołu Szkół Kolejowych oraz kwater prywatnych.

III. 5. 7. JEDNOSTKI BADAWCZO–ROZWOJOWE

III. 5. 7. 1. Jednostki badawczo-rozwojowe powoływane są w celu prowadzenia badań naukowych i prac rozwojowych, których wyniki powinny znaleźć zastosowanie w określonych dziedzinach gospodarki narodowej i życia społecznego. Do jednostek badawczo-rozwojowych należą: instytuty naukowo-badawcze oraz ośrodki badawczo-rozwojowe.
III. 5. 7. 2. W Szczecinie funkcjonuje 9 jednostek badawczo–rozwojowych:
- Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej w Gdyni, Biuro Meteorologiczne (badania w zakresie zjawisk meteorologicznych),
- Instytut Morski w Gdańsku Oddział Szczecin (badania nad hydrologią, hydrauliką i hydrotechniką ujścia Odry w celu oceny wpływu badanych parametrów na jakość wód odprowadzanych do Bałtyku oraz możliwość wykorzystania i zagospodarowania wód i terenów przyległych),
- Instytut Archeologii i Etnologii PAN, Pracownia Archeologiczna (prowadzi prace badawcze w zakresie przemian kulturowych zachodzących na Pomorzu w pradziejach i średniowieczu)
- Państwowy Instytut Geologiczny, Oddział Pomorski w Szczecinie (prowadzi badania nad metodami ESR datowania osadów czwartorzędowych, wykonuje mapy geodynamiczne)
- Instytut Melioracji i Użytków Zielonych (prowadzi badania w zakresie ochrony środowiska oraz rozwoju obszarów wiejskich)
- Instytut Budownictwa Wodnego PAN, Pracownia Oceanotechniki (prowadzi badania w zakresie hydrosprężystości konstrukcji morskich oraz mechaniki lodu)
- Regionalny Ośrodek Badań i Dokumentacji Zabytków (prowadzi badania w zakresie ochrony zabytkowego krajobrazu kulturowego Województwa Zachodniopomorskiego),
- Ośrodek Badawczy Ekonomiki Transportu PP (badania w zakresie transportu),
- Morski Instytut Rybacki w Gdyni − Oddział w Szczecinie (przekształcony w Zakład Sortowania i Oznaczania Planktonu).

III. 5. 8. OŚRODKI I PLACÓWKI KSZTAŁCENIA SPECJALNEGO ORAZ OŚWIATOWO-WYCHOWAWCZE

III. 5. 8. 1. Kształceniem specjalnym obejmuje się dzieci i młodzież w wieku od 3 lat. Są to dzieci i młodzież niesłysząca, słabo słysząca, niewidoma, słabo widząca, z niepełnosprawnością ruchową, z upośledzeniem umysłowym w stopniu lekkim, z upośledzeniem umysłowym w stopniu umiarkowanym lub znacznym, z autyzmem, z niepełnosprawnościami sprzężonymi, niedostosowana lub zagrożoną niedostosowaniem społecznym, z zaburzeniami w zachowaniu, zagrożona uzależnieniami, z zaburzeniami psychicznymi i z chorobami przewlekłymi, która wymaga stosowania specjalnej organizacji nauki i metod pracy. Na terenie miasta Szczecina w roku szkolnym 2008/2009 funkcjonowały:

- 4 Zespoły Szkół Specjalnych (457 wychowanków),
- 1 Zespół Szkół Szpitalnych,
- 3 Specjalne Ośrodki Szkolno–Wychowawcze (140 wychowanków z upośledzeniem umysłowym rożnego stopnia),
- 2 młodzieżowe ośrodki socjoterapii (155 wychowanków zagrożonych z zaburzeniami zachowania - niedostosowaniem społecznym, zagrożonych uzależnieniami),
- Młodzieżowy Ośrodek Wychowawczy dla niedostosowanych społecznie (dla dziewcząt - 44 wychowanków),
- 1 Specjalny Ośrodek Szkolno-Wychowawczy dla dzieci słabo słyszących (84 wychowanków),
- 1 Ośrodek Szkolno-Wychowawczy Dla Dzieci Niesłyszących (56 wychowanków).
- 4 niepubliczne placówki specjalne (łącznie 197 podopiecznych),
- 5 publicznych i 3 niepubliczne poradnie psychologiczno-pedagogiczne.

III. 5. 8. 2. Do placówek oświatowo-wychowawczych prowadzących działalność pozaszkolną w roku szkolnym 2008/2009 należały:

- Pałac Młodzieży – Pomorskie Centrum Edukacji,
- Międzyszkolny Ośrodek Sportowy,
- Ognisko Pracy Pozaszkolnej Szczeciński Chór Chłopięcy „Słowiki”
- 5 szkolnych schronisk młodzieżowych,
- Międzyszkolny Ośrodek Sportowy Euroregionalne centrum Edukacji Wodnej i Żeglarskiej,
- 2 niepubliczne placówki szkolno-wychowawcze – Ognisko Pracy Pozaszkolnej „Serduszka” i Placówka Oświatowo-Wychowawcza „Dom Harcerza”.

III. 6. STAN PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

III. 6. 1. Polityka przestrzenna stanowi jedno z narzędzi realizacji wizji rozwoju społeczno-gospodarczego Szczecina. Jej podstawy sformułowane zostały w najważniejszych dokumentach: Strategia Rozwoju Szczecina, Polityka przestrzenna Szczecina i Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina. W dokumentach tych określono podstawowe założenia kształtowania polityki przestrzennej Miasta oraz kierunki jej realizacji. Projekty i zadania w nich zawarte stanowią podstawę opracowania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Szczecina.

III. 6. 2. Od roku 2005 obszar Szczecina pokryty jest opracowaniami ekofizjograficznymi. Jest ich około 120, a sporządzone są na wielowarstwowych mapach cyfrowych w zapisie programu MapInfo. Tworzy to nową jakość w planowaniu i wraz z podkładami mapowymi w skali 1:500 daje możliwość sprostania wymogom ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która wprowadziła konieczność sporządzania planu miejscowego w skali 1:1000, podczas gdy poprzedni plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta sporządzony był w skali 1:5000. Przystąpienie przez Biuro Planowania Przestrzennego Miasta (BPPM) do opracowywania ekofizjografii stworzyło formalne podstawy do podjęcia prac nad Studium. W roku 2004, w nowelizacji ustawy prawo ochrony środowiska, ustawodawca wprowadził obowiązek posiadania ekofizjografii dla całego miasta dla potrzeb sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Obecna zmiana Studium bazuje już na scalonych mapach ekofizjograficznych, a w związku z faktem pokrywania przez obszary Natura 2000 około 40 % powierzchni Miasta oraz obowiązkiem opracowania dla tych terenów planów ochrony przygotowywana jest nowelizacja waloryzacji przyrodniczej Szczecina.

III. 6. 3. Dzięki stworzeniu bazy materiałowej i narzędziowej w BPPM, uzyskano łatwość dostępu do zasobów map i baz danych stało się adresatem wielu zapytań i próśb o opracowania i

opinie związane z bieżącym zarządzaniem miastem oraz wydawaniem decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego (wydawanych w stanie bezplanistycznym).

III. 6. 4. Szczegółowość zapisów planistycznych i obowiązek zapewnienia pełnej zgodności pomiędzy Studium uwarunkowań i planem miejscowym stały się pretekstem do wielu sporów i dyskusji na temat przeznaczenia terenów w planach miejscowych i przypisania im określonych funkcji. Ścieranie się opinii różnych grup interesu opóźnia proces opracowywania planów, jednak docelowo daje większą pewność przeznaczenia terenów na cele zgodne z oczekiwaniem społecznym. Zapisy w planie ogólnym, uzasadnione jego skalą i czasem wprowadzania, byłyby dzisiaj zbyt ogólne, umożliwiając tym samym zbytnią dowolność w zagospodarowaniu terenu. Nowy stan prawny, przy ustawowo narzuconej szczegółowości planów miejscowych, wydłuża wprawdzie okres planowania, jednak na podstawie planów już obowiązujących mogą być wydawane pozwolenia na budowę.

III. 6. 5. Obecnie prowadzone są intensywne prace związane z opracowaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w myśl zapisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami).

III. 6. 6. W roku 2003 wygasł Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Miasta. W tym czasie podjęto nowe plany zagospodarowania przestrzennego miasta, a także uchwalono szereg zmian obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta; kolejne nowe plany są i będą uchwalane sukcesywnie. Sytuację planistyczną przedstawia tom – IV „Aneksy”.

ROZKŁAD ARKUSZY DO RYSUNKU UWARUNKOWANIA

Arkusz 1
Arkusz 2
Arkusz 3
Arkusz 4
Arkusz 5
Arkusz 6
Arkusz 7
Arkusz 8
Arkusz 9

BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA
w SZCZECINIE
ul. Szymanowskiego 2, 71-416 Szczecin
tel. (0-prefix-91) 42 21 055, 42 45 739, fax 42 24 771
e-mail: bppm@um.szczecin.pl

BPPM

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SZCZECIN

TOM - II
KIERUNKI

Tekst "KIERUNKI" - załącznik nr 1
Do Uchwały Nr XVII/470/12
Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r.

Struktura dokumentu Studium

1. Studium posiada formę kilkutomowego dokumentu wraz z mapami, które zawierają kolejno:

- **tom 0 – Merytoryczne i formalno-prawne ramy Studium –** zawiera wyciąg z dokumentów strategicznych i politycznych gminy i regionu, ważnych dla prawidłowej oceny istniejących uwarunkowań rozwoju i problematyki zagospodarowania przestrzennego Szczecina; przedstawia cel, przebieg i metodę prac nad Studium oraz strukturę dokumentu; określa zakres obowiązywania Studium oraz zasady odczytywania zawartych w nim ustaleń, w tym także dla potrzeb badania zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze Studium.
- **tom I – Uwarunkowania** - zawiera ustalenia dotyczące zagospodarowania przestrzennego i rozwoju miasta, podjęte w dokumentach strategicznych i politycznych; określa i dokumentuje wszystkie elementy zagospodarowania przestrzeni i środowiska, które determinują rozwój miasta w sferach przestrzenno-ekologicznej, gospodarczej i społecznej; dopełnieniem i uszczegółowieniem treści informacyjnej tomu I Uwarunkowania są zestawienia tabelaryczne w tomie IV - Aneksy, informacje zawarte w opisach stanu istniejącego terenów planistycznych oraz rysunek Studium „Uwarunkowania".
- **tom II – Kierunki** - **zawiera ustalenia ogólne dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego, w tym zachowania dotychczasowej struktury i planowanych zmian oraz standardy zagospodarowania i użytkowania terenów przeznaczonych dla wyodrębnionych funkcji; tom ten jest odpowiedzią na generalne wnioski i zidentyfikowane potrzeby mieszkańców oraz przedsiębiorców: uszczegółowieniem ustaleń są zapisy dotyczące konkretnych terenów planistycznych oraz rysunek Studium „Kierunki.**
- **tom III – Jednostki planistyczne** – zawiera charakterystyki stanu zainwestowania oraz podstawowe ustalenia szczegółowe dla jednostek planistycznych wyznaczonych na rysunku Studium; tom składa się z „kart jednostek planistycznych" mających formę tabel, w których dla każdej jednostki planistycznej podano symbol określający lokalizację na obszarze miasta (nazwa osiedla, nr jednostki), jej powierzchnię, uporządkowane tematycznie informacje o istniejącym stanie zagospodarowania i kierunkach planowanych do realizacji w przyszłości (w tym: kompozycja i zasady zabudowy, obsługa komunikacyjna, wyposażenie w infrastrukturę, ochrona przyrody oraz ochrona zabytków).
- **tom IV – Aneksy** - zawiera materiały uzupełniające do tomu I i II, dostarcza szczegółowych informacji, zawiera wykazy jednostek lub danych omawianych w poszczególnych rozdziałach Studium.

2. Integralną część dokumentu stanowią rysunki Studium będące załącznikami graficznymi do tomów 0, I, II i III:

Rysunek uwarunkowań	skala 1:10 000
Rysunek kierunków	skala 1:10 000

SPIS TREŚCI

Struktura dokumentu Studium 2
1. KIERUNKI PODEJMOWANYCH DZIAŁAŃ 5
2. ROZWÓJ OBSZARU METROPOLITALNEGO SZCZECINA 6
3. BUDOWANIE TOŻSAMOŚCI, ODRĘBNOŚĆ I NIEPOWTARZALNOŚĆ MIASTA 7
4. KSZTAŁTOWANIE STRUKTURY ZAGOSPODAROWANIA I ZABUDOWY 9
4. 1. KSZTAŁTOWANIE STRUKTURY PRZESTRZENNEJ MIASTA 9
4. 2. GENERALNE DYSPOZYCJE PRZESTRZENNE 11
4. 3. ROZWÓJ CENTRUM MIASTA 11
4. 4. OBSZARY MIASTA O SZCZEGÓLNYM ZNACZENIU - PRZESTRZENIE PUBLICZNE 13
4. 5. SUBCENTRA 15
4. 6. RAMOWE ZAŁOŻENIA POLITYKI HANDLU, USŁUG I SFERY PRODUKCYJNEJ 16
5. POPRAWA JAKOŚCI ŻYCIA 18
5. 1. JAKOŚĆ ZAMIESZKIWANIA 19
5. 2. OŚWIATA 21
5. 3. KSZTAŁTOWANIE OŚRODKA AKADEMICKIEGO 22
5. 4. OCHRONA ZDROWIA, POMOC SPOŁECZNA 23
5. 5. BEZPIECZEŃSTWO PUBLICZNE – SŁUŻBY RATOWNICZE, OBRONA CYWILNA 25
5. 6. ADMINISTRACJA PUBLICZNA, SĄDOWNICTWO, ARESZT, POLICJA, WOJSKO 26
5. 7. KULTURA 27
5. 8. REKREACJA I SPORT 28
5. 9. REWITALIZACJA OBSZARÓW MIEJSKICH 32
6. OCHRONA KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ 34
6. 1. KIERUNKI DZIAŁAŃ KONSERWATORSKICH W CELU OCHRONY ZABYTKÓW I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO 34
6. 2. OBSZAROWA OCHRONA WARTOŚCI ZABYTKOWYCH I DZIEDZICTWA KULTUROWEGO USTALANA W PLANACH MIEJSCOWYCH 35
6. 3. OCHRONA ZABYTKÓW 37
6. 4. OCHRONA OBIEKTÓW I OBSZARÓW DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ 37
6. 5. KSZTAŁTOWANIE STRUKTURY KRAJOBRAZU MIASTA 38
7. ROZWÓJ TERENÓW NADWODNYCH 40

7. 1. TERENY NADWODNE W STRUKTURZE MIASTA I ŻEGLUGA ŚRÓDLĄDOWA 40
7. 2. ZAŁOŻENIA ROZWOJOWE TERENÓW PORTOWYCH 42
7. 3. ROZWÓJ PORTU MORSKIEGO 43
8. SYSTEM TRANSPORTOWY 44
8. 1. SIEĆ ULICZNA - POWIĄZANIA Z ZEWNĘTRZNYM UKŁADEM KOMUNIKACYJNYM 44
8. 2. WEWNĘTRZNY UKŁAD ULICZNY 45
8. 3. SYSTEMY KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ 48
8. 4. SYSTEM KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ 49
8. 5. PARKOWANIE 51
8. 6. SYSTEM KOMUNIKACJI ROWEROWEJ 53
8. 7. KOMUNIKACJA LOTNICZA 53
9. ROZWÓJ INFRASTRUKTURY 54
9. 1. ZAOPATRZENIE W WODĘ 54
9. 2. ODPROWADZANIE I OCZYSZCZANIE ŚCIEKÓW 54
9. 3. GOSPODARKA ODPADAMI I SUROWCAMI WTÓRNYMI 56
9. 4. ELEKTROENERGETYKA I TELEKOMUNIKACJA 57
9. 5. CIEPŁOWNICTWO 58
9. 6. GAZOWNICTWO 59
9. 7. REGULACJA STOSUNKÓW WODNYCH 59
9. 8. PRZECIWDZIAŁANIE ZANIECZYSZCZENIU POWIETRZA I HAŁASOWI 60
10. OCHRONA PRZYRODY 61
10. 1. SYSTEM ZIELENI MIEJSKIEJ (SZM) 61
10. 2. KSZTAŁTOWANIE SPOSOBU UŻYTKOWANIA TERENÓW ZIELENI 62
10. 3. SYSTEM OCHRONY WARTOŚCI PRZYRODNICZYCH 63
10. 4. STRUKTURA TERENÓW ZIELENI REKREACYJNEJ, PARKÓW, KĄPIELISK I ZORGANIZOWANYCH TERENÓW SPORTU I REKREACJI 64
10. 5. OBSZARY I WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA LASÓW 66
10. 6. ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA 66
10. 7. WARUNKI USTALANIA ZAKAZU ZABUDOWY 67
11. GOSPODARKA NIERUCHOMOŚCIAMI 67
12. ZAMIERZENIA I ZOBOWIĄZANIA PLANISTYCZNE MIASTA 68
12. 1. OBOWIĄZEK SPORZĄDZANIA I GRANICE PRZEWIDYWANYCH, MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA 68
12. 2. TERENY ZAMKNIĘTE 69
12. 3. TERENY ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW LEŚNYCH 69
12. 4. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO 70

12. 5. OBSZARY PROBLEMOWE 72

1. KIERUNKI PODEJMOWANYCH DZIAŁAŃ

1. 1. Ustalona w Studium polityka przestrzenna ma na celu racjonalizowanie kształtowania struktur funkcjonalno-przestrzennych, jest narzędziem długoterminowego zarządzania miastem zgodnie z celami wskazanymi w Strategii Rozwoju Szczecina.

1. 1. 1. Podnoszenie poziomu jakości życia w Szczecinie z wykorzystaniem wartości kulturowych i przyrodniczych, realizacja wizji *Szczecin Floating Garden*, w tym:

- ochrona wartości kulturowych i przyrodniczych i ich racjonalne wykorzystanie dla rozwoju społecznego i gospodarczego,
- ograniczenia barier dostępności i korzystania z terenów przyrodniczych bez obniżania reżimów ochrony przyrody i środowiska,
- aktywna ochrona wartości przyrodniczych, krajobrazowych i środowiskowych jako narzędzie aktywności mieszkańców i przeciwdziałanie zagrożeniom cywilizacyjnym.

1. 1. 2. Reurbanizacja i rewitalizacja jako metoda podnoszenia standardów mieszkaniowych i kulturowych, stwarzania warunków do efektywnego gospodarowania oraz zapobiegania zagrożeniom społecznym, w tym:

- wzmacnianie roli przestrzeni publicznych, rewitalizacja Starego Miasta, jako „Serca Miasta", aktywizacja odbudowy przestrzeni publicznych o znaczeniu ponadlokalnym oraz przestrzeni publicznych lokalnych,
- zagospodarowanie terenów nadwodnych i wysp Międzyodrza, współdziałanie inwestycyjne w realizacji programu funkcjonalnego śródmieścia,
- transformacja miejscowa i obszarowa terenów zdegradowanych lub użytkowanych ekstensywnie (w tym terenów: poprzemysłowych, pokolejowych, powojskowych i wielkich osiedli wielorodzinnej zabudowy powojennej), w których dotychczasowe funkcje utraciły organizacyjne i ekonomiczne podstawy kontynuowania działalności lub utraciły swoje znaczenie (np.: brak aktywności inwestycyjnej, szczątkowa działalność gospodarcza lub jej zaniechanie, działania degradujące dotychczasowe struktury i majątek w sposób uniemożliwiający wykorzystywanie go zgodnie z przeznaczeniem),
- kontynuowanie procesów modernizacyjnych w gospodarce (głównie w obszarze wyznaczonym przez przebieg obwodnicy śródmiejskiej), w tym procesów centrotwórczych i wzmacniających rozwój wewnętrzny, między innymi poprzez: wypełnianie istniejących terenów zgodnie z ich funkcją, zmianę funkcji terenów z uwzględnieniem ich produktywności i warunków dla powstawania nowych miejsc pracy, porządkowanie zagospodarowania terenów rozgraniczających różne funkcje pod względem struktury funkcjonalnej i intensywności zabudowy,

- integracja działalności inwestycyjnej Miasta i towarzyszenie inwestycjami publicznymi realizacjom prywatnym,
- wykorzystanie rozwoju infrastruktury i nowych (lub rewitalizowanych) przestrzeni publicznych, jako narzędzia stymulującego rozwój miasta i efektywne wykorzystanie jego potencjałów rozwojowych.

1. 1. 3. Rozwój kapitału społecznego, intelektualnego i odnowa potencjału gospodarczego Szczecina:
- efektywne usługi społeczne – jako zasadniczy element podnoszenia jakości życia,
- budowanie kapitału społecznego, wzmacnianie relacji obywatel – Miasto,
- wzmocnienie lokalnego ośrodka naukowego i budowa więzi interdyscyplinarnych w sferze nauki, gospodarki, kultury, współpracy międzynarodowej,
- budowanie Miasta nowoczesnej, konkurencyjnej i innowacyjnej gospodarki,
- rozwój turystyki jako wiodącego segmentu gospodarki Szczecina.

1. 1. 4. Tworzenie Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego (SOM):
- określenie relacji przestrzenno-funkcjonalnych Szczecina z obszarem metropolitalnym,
- rozwój metropolitalnych funkcji na terenie Miasta oraz budowanie jego metropolitalnego prestiżu, jako ponadregionalnego ośrodka kultury, innowacji i kapitału, o znaczącym potencjale społeczno – gospodarczym i naukowym,
- poprawa dostępności transportowej i komunikacyjnej, zewnętrznej i wewnętrznej Miasta, jako rdzenia szczecińskiego obszaru funkcjonalnego,
- zwiększenie konkurencyjności ośrodka w przestrzeni polskiej i międzynarodowej.

1. 2. Największym wyzwaniem polityki przestrzennej są następujące zagadnienia:

1. 2. 1. Obszar metropolitalny – kształtowanie relacji przestrzennych i funkcjonalnych miasta z obszarami sąsiadującymi i określenie zadań priorytetowych dla Miasta jako ośrodka metropolii;

1. 2. 2. Struktura funkcjonalno–przestrzenna miasta - określenie zasad rozbudowy Miasta i reurbanizacji, oraz funkcji, roli i powiązań poszczególnych osiedli, dzielnic. Określenie centrum miasta i subcentrów miejskich w celu skoordynowania polityki inwestycyjnej i gospodarki nieruchomościami z podnoszeniem jakości przestrzeni publicznych miasta;

1. 2. 3. Tożsamość miasta - zdefiniowanie charakterystycznych cech kompozycyjnych i wartości przestrzennych miasta oraz określenie zasad i działań utrwalających unikalny wizerunek miasta i jego różnorodność fizjonomiczną;

1. 2. 4. Jakość życia w mieście - podnoszenie jakości zamieszkiwania, nauki, pracy i wypoczynku, sprostanie nowym oczekiwaniom będącym skutkiem przemian demograficznych, społecznych i cywilizacyjnych;

1. 2. 5. Rozwój terenów nadwodnych – zasady transformacji obszarów poportowych i poprzemysłowych z uwzględnieniem rozwoju funkcji ogólnomiejskich, kultury, nauki, sportu i turystyki;

1. 2. 6. Ochrona oraz racjonalne wykorzystanie walorów przyrodniczych.

2. ROZWÓJ OBSZARU METROPOLITALNEGO SZCZECINA

2. 1. Określenie relacji przestrzennych miasta z obszarami sąsiadującymi.

2. 2. Wzmacnianie partnerskich i funkcjonalnych powiązań Miasta z gminami sąsiednimi dla przyspieszenia rozwoju społecznego i gospodarczego.

2. 3. W obszarze metropolitalnym Szczecina działania wspólnoty obszaru metropolitalnego dotyczyć będą w szczególności:

1) zagospodarowania przestrzeni i obiektów użytkowanych przez mieszkańców wielu gmin;
2) planowania i realizacji przebiegu tras infrastruktury drogowej, kolejowej i technicznej;
3) obszarów przyrodniczo cennych, zasad i zakresu utrzymania ciągłości systemów terenów zieleni;
4) koordynowania zabudowy, rodzaju wprowadzanych funkcji oraz mechanizmów rozstrzygania zagadnień spornych w obszarach graniczenia;
5) lokalizacji terenów przemysłowych i składowych, wykorzystania bazy magazynowej, przeładunkowej i transportowej, w tym portowej;
6) wdrażania programów renowacji, rewitalizacji, poprawy bezpieczeństwa, jakości zamieszkiwania;
7) lokalizacji terenów i ciągów rekreacyjnych, w tym wzmocnienia sektora turystyki wodnej - stworzenie atrakcyjnie i racjonalnie zagospodarowanego akwenu z infrastrukturą dla turystyki i rekreacji wodnej.

2. 4. Szczególną rangę, nadaje się zadaniom o znaczeniu ponadlokalnym i regionalnym, jak:

1) rozwój infrastruktury technicznej współtworzącej krajowe i europejskie systemy przesyłowe (w tym systemy bezpieczeństwa energetycznego);
2) lokalizacja i budowa infrastruktury: drogowej, kolejowej, wodnej i lotniczej w ramach ustanowionych korytarzy transportowych (CETC - Route 65, Droga Wodna Odry w ramach Europejskiego Systemu Dróg Wodnych i inne);
3) ochrona przyrody i krajobrazu, w tym zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych i unikatowej wartości estuarium Odry.

2. 5. Za priorytetowe uznaje się działania w sferze przestrzennej wzmacniające: pozycję Szczecina w obszarze transgranicznym, jego relacje bałtyckie oraz należne miejsce w sieci metropolii krajowych miast i regionów europejskich.

2. 6. Zobowiązania metropolitalne Szczecina, w tym zapewnienie warunków dla wzrostu potencjału demograficznego SOM realizuje się między innymi poprzez:

1) obsługę ludności aglomeracji w sektorach usług specjalistycznych i o charakterze ponadlokalnym, np. wysoka kultura, edukacja, szkolnictwo wyższe, ochrona zdrowia z diagnostyką, rynek usług dla seniorów, kultura fizyczna wyczynowa, itp.;
2) ofertę atrakcyjnych miejsc zamieszkania i pobytu hotelowego o wysokiej jakości;
3) poprawę dostępności transportowej, powiązań zewnętrznych i wewnętrznych, w tym komunikacji publicznej zbiorowej;
4) dostosowywanie działań przestrzennych do potrzeb rynku pracy, z uwzględnieniem rozmieszczenia siły roboczej i jej mobilności oraz struktury gospodarczej SOM;
5) wspieranie przestrzennie warunkowanych procesów transformacyjnych w gospodarce, sprzyjających poprawie innowacyjności i efektywności ekonomicznej przedsiębiorstw;
6) wsparcie strukturalnych i przestrzennych transformacji wzmacniających metropolitalne funkcje centrum miasta, polegające między innymi na koncentracji usług finansowo-biznesowych obsługujących, pośredniczących, przedstawicielskich – tworzenie nowych powierzchni biurowych o odpowiedniej klasie.

3. BUDOWANIE TOŻSAMOŚCI, ODRĘBNOŚĆ I NIEPOWTARZALNOŚĆ MIASTA

3. 1. Miasto Szczecin jest kreowane na „Odrzańską Bramę Europy", otwartą na Europę i świat, węzeł transportu morsko-rzecznego poprzez port morski powiązany z europejskim systemem wodnych dróg śródlądowych i połączeń lądowych, konglomerat jeziorno-rzeczny wielu wysp, kanałów i zatok tworzący Floating Garden.
3. 2. Rozwój miasta zakłada trwałość struktury morfogenetycznej, odbudowę centrum miasta w jego tradycyjnej lokalizacji nad Odrą, utrzymanie specyfiki fizjonomii osiedli i ich indywidualnego charakteru przy równoczesnym podnoszeniu standardów zamieszkania, poprzez wyposażanie zespołów mieszkaniowych w usługi podstawowe, przestrzenie publiczne, w tym tereny sportowe i rekreacyjne oraz obszary aktywności gospodarczej z optymalną liczbą lokalnych miejsc pracy.
3. 3. Zagadnienia związane z procesem budowania wizerunku miasta i utrwalaniem jego obecnej tożsamości ogniskują się w następujących programach:
3. 3. 1. odbudowa i rewaloryzacja strefy śródmiejskiej oraz jednorodnie ukształtowanych układów osadniczych, na które składają się w szczególności:

1) ochrona, rewaloryzacja, odbudowa zabytkowych obiektów architektury i techniki;
2) rewaloryzacja zespołów zabudowy historycznej oraz założeń parkowych, zabytkowej i wartościowej zieleni miejskiej także ukształtowania wnętrz ulic i placów miejskich;
3) rewitalizacja wysp Odrzańskich i budowa powiązań ze strefą śródmiejską.

3. 3. 2. utrzymywanie i tworzenie jednorodnych kompozycyjnie zespołów zabudowy miejskiej z zachowaniem zasady „dobrej kontynuacji" skali, formy i gabarytu wartościowej zabudowy istniejącej;
3. 3. 3. promocja i informacja w zakresie popularyzacji historii miasta, ochrony i zachowania wartości kulturowych i krajobrazowych, detalu historycznego architektury, na które składają się w szczególności:

1) rewaloryzacja zespołów i obiektów poprzemysłowych i powojskowych z ich adaptacją do nowych potrzeb i funkcji;
2) utrwalanie nadwodnego charakteru miasta poprzez utrzymanie i koncentrację funkcji portowych, zachowanie usług stoczniowych, zabudowę terenów wysp Grodzkiej, Łasztowni, Kępy Parnickiej i Wyspy Zielonej śródmiejską zabudową wielofunkcyjną, odbudowę śródmiejskich frontów wodnych, utworzenie nadwodnych przestrzeni publicznych, budowę przystani i marin, z zachowaniem charakterystycznego krajobrazu portowego i przystosowaniem nabrzeży dla potrzeb ogólnomiejskich;
3) zdefiniowanie kolorystyki szczególnych obszarów miasta, regulację informacji wizualnej, w tym form i lokalizacji reklam, mebla miejskiego, małej architektury oraz obiektów sezonowych;

3. 3. 4. utrzymanie i budowa nowych struktur przestrzennych oraz przestrzeni publicznych, na które składają się w szczególności:

1) obiekty prestiżowe i przestrzenie otwarte, o znaczeniu symbolicznym dla miasta;
2) obiekty o wysokim poziomie estetycznym i znaczeniu ponadlokalnym, w których realizowane są działania z zakresu: administracji, sądownictwa, nauki, kultury, sztuki, sportu, turystyki oraz wypoczynku;
3) przestrzenie publiczne: ulic i placów, bulwarów, skwerów, parków, ciągów spacerowych, ścieżek rowerowych, obiektów sportowych i rekreacyjnych;
4) zespoły i kompozycje zieleni: aleje i szpalery drzew, żywopłotowe osłony trakcji tramwajowych, zieleń towarzysząca funkcjom publicznym.

4. KSZTAŁTOWANIE STRUKTURY ZAGOSPODAROWANIA I ZABUDOWY

4. 1. KSZTAŁTOWANIE STRUKTURY PRZESTRZENNEJ MIASTA

4. 1. 1. Rozwój urbanistyczny Szczecina ma zapewnić mieszkańcom poprawę warunków zamieszkania, wyrównywanie różnic społecznych i cywilizacyjnych poprzez zapewnienie dostępu do środków transportu, miejsc pracy, nauki oraz urządzeń socjalnych na terenie miasta. Zadania te są realizowane między innymi poprzez policentryczne rozplanowanie lokalizacji miejsc zamieszkania, pracy, wypoczynku, usług i podstawowej infrastruktury liniowej.
4. 1. 2. Zapewnienie „rozwoju wewnętrznego" w obszarze zwartej struktury miejskiej, w warunkach depopulacji naturalnej dla wszystkich miast na analogicznym etapie rozwoju, umożliwia przyśpieszenie procesu reurbanizacji istniejących struktur przestrzennych, głównie śródmieścia. Zasadą tych przekształceń będzie zwiększanie wartości przestrzeni śródmiejskich (w wymiarze ekonomicznym i jakości życia), przy uwzględnieniu zastanych wartości i niezbędnej koncentracji aktywności gospodarczej, naukowej i publicznej charakterystycznej dla metropolitalnego centrum.
4. 1. 3. Integracja struktur strefowych, sieciowych i węzłowych, tworzenie policentrycznej struktury wewnętrznej, funkcjonalnie i sieciowo powiązanej z policentryczną strukturą zewnętrzną – metropolitalną, jest jednym z istotnych czynników kształtowania ładu przestrzennego.
4. 1. 4. Priorytetem jest utrzymanie i wzmacnianie tradycyjnej roli śródmieścia Szczecina, jako centrum miasta i centralnego ośrodka administracyjno-usługowego dla całego obszaru metropolitalnego, z ukierunkowaniem dalszego jego rozwoju w stronę Odry i wysp odrzańskich.
4. 1. 5. Ustala się zachowanie hierarchii struktur:

- Lewobrzeże, zwłaszcza Śródmieście, nadal będzie pełnić kluczową rolę w strukturze miejskiej – należy kontynuować koncentrację usług o charakterze ogólnomiejskim i metropolitalnym,
- Prawobrzeże skupiać będzie usługi podstawowe o zasięgu lokalnym i obsługę gmin ościennych – należy kontynuować doposażenie obszaru w usługi o ww. randze,
- kontynuuje się zasadę swobodnej lokalizacji zespołów mono- i wielofunkcyjnych („Centra") o charakterze regionalnym i ponadregionalnym, które obsługują wybrane funkcje: kultury, nauki, rozrywki, handlu, sportu, turystyki, rekreacji i inne funkcje związane z ich obsługą, wykorzystując specyficzne warunki lokalizacji i determinację odbiorców. Lokalizacja nowych i rozbudowa istniejących „Centrów" tego typu odbywać się będzie z dostosowaniem do lokalnych struktur przestrzennych i wykształconych powiązań sieciowych.

4. 1. 6. Nowe punkty koncentracji usług o charakterze ponadlokalnym będą lokowane na Lewobrzeżu, zwłaszcza w obszarach śródmiejskich, o obecnie niewielkiej aktywności, tj. na terenie: Starego Miasta, Łasztowni, Kępy Parnickiej, w rejonie ul. Kolumba i Nowego Miasta oraz w obszarze innych przestrzeni publicznych.
4. 1. 7. Rejony wysp Międzyodrza i Stare Miasto to tereny inwestycyjne dla nowych struktur śródmieścia Szczecina, z preferencją dla jednostek prestiżowych o najwyższej randze, wysokich walorach estetycznych i użytkowych, o ponadlokalnych funkcjach usługowych, biurowych, administracyjnych, turystycznych, powiązane z wysokostandardową funkcją mieszkalną i rewitalizacją istniejącej zabudowy historycznej.

4. 1. 8. Zakłada się dużą intensywność zagospodarowania terenu ścisłego centrum przy zachowaniu odniesienia nowej zabudowy do skali zabudowy historycznej.
4. 1. 9. Zagospodarowanie frontów wodnych wymaga zapewnienia dostępu publicznego do nabrzeży wzdłuż Duńczycy, Odry Zachodniej, Kanału Zielonego i Parnicy.
4. 1. 10. W obszarze planowanego centrum na Prawobrzeżu, w rejonie ul. Struga, z potencjalnymi terenami rozwojowymi pomiędzy ulicami: Pomorską i Wiosenną do terenów kolejowych, tworzone będą warunki do kształtowania silnego i samodzielnego ośrodka usługowego w skali regionalnej. Na Prawobrzeżu zapewnia się dostęp do usług podstawowych, takich jak: administracja publiczna, służba zdrowia, edukacja, kultura, sport i rekreacja, obsługa komunalna, odpowiednia liczba miejsc pracy, zamieszkania i warunki do wypoczynku oraz system transportowy wiążący wszystkie osiedla tego obszaru lokalnie i z centrum na Lewobrzeżu (w tym poprzez „szybki tramwaj" i nowe powiązania drogowe przez Międzyodrze).
4. 1. 11. W pozaśródmiejskich obszarach miasta o przewadze zabudowy mieszkaniowej, lokowane będą przede wszystkim usługi bezpośrednio związane z obsługą zespołów mieszkaniowych – subcentra, rozbudowywane w oparciu o sieć istniejących usług podstawowych, lokalnie również zespoły o znaczeniu ogólnomiejskim.
4. 1. 12. Utrwalana będzie historycznie wykształcona struktura osiedli, a działania planistyczne w ich obrębie ukierunkowane zostaną na wzrost znaczenia przestrzeni publicznych - subcentrów, które będą skupiać lokalne życie społeczne i ekonomiczne w oparciu o istniejącą zabudowę, określającą tożsamość miejsca.
4. 1. 13. Rozwijając ośrodki lokalne, działania planistyczne ukierunkowywać należy na kreowanie tożsamości przestrzeni lokalnych w tradycyjnych skupiskach usług i węzłach komunikacyjnych.
Takich zabiegów wymagają szczególnie:

- na Lewobrzeżu osiedla: Pomorzany, Gumieńce, Pogodno, Krzekowo, Niemierzyn, Osów, Warszewo, Golęcino – Gocław, Stołczyn, Skolwin, os. Zawadzkiego;
- na Prawobrzeżu osiedla: Dąbie, Załom, Zdroje, Podjuchy, Żydowce-Klucz, Wielgowo-Sławociesze, Płonia.

4. 1. 14. Osiedla, wchodzące w skład dzielnicy Śródmieście, winny akcentować swoją specyfikę poprzez utrzymanie i eksponowanie charakterystycznych, wartościowych cech zabudowy, jej kompozycji i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem lokalnej koncentracji funkcji o charakterze węzłowym lub prestiżowym.
4. 1. 15. Przekształcenia w sferze usług w obrębie obszaru zabudowy z przełomu XIX i XX w. związane będą z rewitalizacją zabudowy historycznej. W Centrum miasta preferuje się intensyfikację zagospodarowania usługowego w parterach zabudowy przy dostosowaniu poziomu użytkowego lokalu do poziomu chodnika, co ograniczy bariery architektoniczne.
4. 1. 16. W rewitalizowanych kamienicach dopuszcza się możliwość wykorzystania przyziemia całej posesji na lokalizację: usług (głównie część frontowa), urządzeń technicznych i gospodarczych oraz miejsc postojowych dla mieszkańców (głównie oficyny), z dopuszczeniem likwidacji piwnic, mieszkań w przyziemiu i z możliwością zajęcia podwórza. Zaleca się uzupełnianie terenów zieleni i rekreacji na stropie utworzonej kondygnacji technicznej oraz dostawianie dźwigów osobowych i galerii komunikacyjnych od strony podwórek. Dopuszcza się nadbudowę kamienic z zachowaniem gzymsów koronujących i wystroju frontowego poddasza, z wycofaniem nowej kondygnacji od linii zabudowy frontowej na odległość równą wysokości nadbudowy.
4. 1. 17. W procesie przekształceń przestrzeni usługowych w Centrum dążyć się będzie do:

- poprawy wizerunku estetycznego elewacji frontowych,

- uzupełnienia zabudowy i porządkowania wnętrz kwartałów, w tym likwidacji zabudowy,
- budowy pasaży pozwalających na zmniejszenie zamkniętych przestrzeni wewnętrznych kwartałów,
- wprowadzania wbudowanych miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
- eliminacji barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych.

4. 1. 18. Nowa zabudowa wielorodzinna na terenie osiedli oddalonych od śródmieścia winna tworzyć zespoły komponowanej zabudowy, jako zintegrowane wielofunkcyjne struktury z usługami podstawowymi i wewnętrznymi przestrzeniami publicznymi, z dostępem do komunalnych terenów usług edukacyjnych i zieleni publicznej oraz urządzeń sportowych.

4. 1. 19. Struktura przestrzenna miasta będzie kształtowana z zachowaniem walorów środowiska kulturowego i przyrodniczego. Należy zapewnić ochronę ciągłości powiązań ekologicznych w ponadregionalnym korytarzu ekologicznym doliny Odry oraz w dolinie Płoni, między kompleksami leśnymi Puszczy Bukowej i Goleniowskiej, w rejonie dolin strumieni łączących Puszczę Wkrzańską z doliną Odry.

4. 2. GENERALNE DYSPOZYCJE PRZESTRZENNE

4. 2. 1. Podstawowym kierunkiem rozwoju miasta, w granicach administracyjnych, jest rozwój wewnętrzny rozumiany jako kontynuacja istniejących struktur przestrzennych i zobowiązań podjętych w planach zagospodarowania z lat ubiegłych oraz niezbędna modyfikacja i uzupełnienia wynikające z postępu technicznego, pojawiania się nowych rozwiązań technologicznych i potrzeb mieszkańców, a także konieczności podnoszenia standardów zamieszkiwania, pracy i wypoczynku, zgodnie z przyjętymi celami strategicznymi i społeczno-ekonomicznymi uwarunkowaniami rozwoju miast.

4. 2. 2. Planuje się ograniczenie obszaru lokalizacji wysokointensywnej zabudowy wielorodzinnej (zabudowa 5 i więcej kondygnacji) do terenów śródmiejskich oraz terenów obsługiwanych bezpośrednio przez obwodnice śródmiejskie.

4. 2. 3. Planuje się koncentrację wielofunkcyjnego zainwestowania miejskiego wewnątrz obszaru wyznaczonego przez obwodnicę śródmiejską, a w szczególności w granicach: ścisłego centrum, na wyspach Międzyodrza, terenach poportowych, poprzemysłowych, z rewitalizacją zabudowy historycznej i uwzględnieniem zieleni rekreacyjnej.

4. 2. 4. Główne tereny rozwojowe funkcji mieszkaniowej o średniej (do 4 kondygnacji włącznie) i niskiej (do 2 kondygnacji włącznie) zabudowie, oznaczone na rysunku Studium, z wyznaczeniem obszarów koncentracji usług podstawowych, planuje się w osiedlach na terenie dzielnic: Zachód, Północ i Prawobrzeże.

4. 2. 5. Planowany rozwój nowych obszarów mieszkaniowych, na terenach pomiędzy istniejącymi ośrodkami, wymaga zbilansowania usług społecznych i edukacyjno-socjalnych w bezpośrednim sąsiedztwie oraz zabezpieczenia obsługi komunikacyjnej z możliwością wprowadzenia komunikacji zbiorowej.

4. 3. ROZWÓJ CENTRUM MIASTA

4. 3. 1. Jednym z podstawowych celów działań planistycznych na terenie miasta jest wytworzenie i rozwój ścisłego centrum Szczecina jako głównego ośrodka usługowego, o znaczeniu ogólnomiejskim i ponadlokalnym.

4. 3. 2. Wyznacza się obszar ścisłego centrum miasta, który ustala się, jako przestrzeń publiczną, istniejące i projektowane ulice handlowo-usługowe, place i tereny zieleni

rekreacyjnej, ze szczególnymi, określonymi w planach, warunkami inwestowania. Szczególne warunki mogą ustalać: zwolnienie z wymogu lokalizacji miejsc parkingowych, zastosowanie wysokiej intensywności zabudowy, wielofunkcyjności, dostęp publiczny, a także zobowiązania: utrzymania lub budowy reprezentacyjnych przestrzeni i obiektów architektonicznych, realizowanych wg projektów uzyskanych w drodze konkursów.
Granicę północną ścisłego centrum, oznaczoną na rysunku Studium, stanowi: zabudowa Łasztowni do Trasy Zamkowej, północnej pierzei Trasy Zamkowej, placu Żołnierza Polskiego, północno-wschodnia zabudowa al. Jana Pawła II z Placem Lotników i z obudową placu Grunwaldzkiego. Granicę zachodnią stanowi: zabudowa pierzei zachodniej ul. Rayskiego, placu Zamenhofa i ul. Bogusława X do ul. Krzywoustego. Granicę południową stanowi: zabudowa południowej pierzei ul. Krzywoustego, placu Zwycięstwa i ul. Kardynała Wyszyńskiego, most Długi i obudowa ul. Energetyków do Trasy Zamkowej.
4. 3. 3. W celu wzmocnienia centrotwórczej roli Śródmieścia i wykreowania nowej jakości przestrzeni publicznych, polityka przestrzenna na obszarze ścisłego centrum będzie ukierunkowana na:

1. Zmiany w systemie komunikacyjnym, polegające na:
   - ograniczaniu ruchu tranzytowego,
   - rozwoju tramwajowego transportu publicznego, łączącego odległe obszary miasta z jego centrum,
   - budowie parkingów strategicznych w rejonie skrzyżowań obwodnicy śródmiejskiej z drogami dojazdowymi i liniami tramwajowymi,
   - zwiększeniu gęstości linii tramwajowych w obszarze śródmiejskim,
   - ograniczaniu naziemnych terenów parkingowych i budowie parkingów i garaży wbudowanych i podziemnych, działaniach zniechęcających do użytkowania samochodu w obszarze centrum i wymuszających ich rotację,
   - tworzeniu środowiska przyjaznego dla pieszych i rowerzystów (struktura dostępności),
   - dominacji ruchu pieszego i rowerowego, w tym ciągi uliczne z wyłączeniem ruchu kołowego (deptaki), na których dopuszcza się jedynie ograniczony dojazd do nieruchomości,
   - przeznaczeniu chodników wyłącznie dla ruchu pieszego oraz na atrakcyjne wyposażenie przestrzeni publicznych (ogrody letnie, meble uliczne, zieleń, ciągi pasażowe, obiekty imprezowe, itp.);
2. Działania koncentrujące, polegające na maksymalizowaniu użyteczności przestrzeni, m.in. poprzez wypełnienie luk w ciągłości tkanki miejskiej centrum, krystalizowanie wnętrz urbanistycznych; dopuszczenie dużej intensywności zabudowy przy ustalaniu wysokości nowej zabudowy w zależności od występującej lokalnie kompozycji zabudowy i warunków widoczności z przestrzeni publicznych oraz warunków ochrony zabytków;
3. Przekształcenia funkcji mieszkaniowych w dostosowaniu do zmian struktury i statusu gospodarstw domowych, intensywne rozmieszczenie w sposób ciągły funkcji usługowych z relokacją terenochłonnych funkcji usług publicznych;
4. Kompleksową rehabilitację obecnego wizerunku przestrzeni miejskiej, traktów handlowych, renowację ciągów elewacyjnych oraz zabiegi architektoniczne porządkujące istniejącą strefę usług i handlu w obszarze centrum;
5. Stopniowe wycofywanie funkcji mieszkalnej z poziomów parterów w budynkach frontowych i oficynach, a także w budynkach powojennych, z prawem nadbudowy określonym w pkt. 4.1.16;

6. Przekształcanie przyziemi na funkcje usługowe: handlu, obsługi finansowej, prawnej, gastronomii, a w budynkach całkowicie wycofanych z zagospodarowania mieszkalnego usług hotelarstwa, administracji publicznej, gospodarczej, organizacji społecznych, instytucji politycznych, kultury, rozrywki, wystawiennictwa, usług turystycznych, przedsiębiorczości itp. Szczegółowe ustalenia winny zostać zapisane w miejscowych planach wraz z dokładnymi zapisami dotyczącymi rozwiązań elewacyjnych, w tym ekspozycji reklam, sytuowania urządzeń technicznych itp.;
7. Stopniową relokację podstawowych usług oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej, z zachowaniem stanu usług lokalnych, uzasadnionego bilansem demograficznym;
8. Ochronę i poprawę jakości warunków zamieszkania – wydzielenie terenów prywatnych, zieleni przydomowej, garażowania i usług lokatorskich;
9. Poprawę bezpieczeństwa i podjęcie działań na rzecz poprawy środowiska społecznego obszaru ścisłego centrum;
10. Utrwalanie, rewaloryzację i komponowanie zieleni urządzonej w strukturze miasta;
11. Likwidację elementów degradujących walory estetyczne centrum i rozbijających kompozycję urbanistyczną, takich jak: nietrwała zabudowa pawilonowa, zieleń lub garaże w lukach zabudowy pierzei ulicznych itp.;
12. Ochronę walorów istniejącego miejskiego krajobrazu i jego struktury w działaniach inwestycyjnych dotyczących śródmieścia poprzez ustalenia w planach miejscowych szczegółowych wytycznych kształtowania elewacji i form detalu architektonicznego.

4. 3. 4. Na terenie ścisłego centrum utrzymuje się ustalenia szczegółowe z planów miejscowych poprzednich, takie jak:

1. zachowanie i przebudowa przyziemi budynków dla udrożnienia ciągów pieszych w podcieniach przy ul. Wyszyńskiego,
2. budowa przejść podziemnych i rezerwacja terenu dla podziemnego przebiegu linii tramwajowej (ul. Wyszyńskiego, plac Brama Portowa, plac Zwycięstwa i ul. Krzywoustego),
3. rozbudowa stref pieszych z zachowaniem tradycyjnego krajobrazu ulicy (chodniki – krawężniki i jezdnia) z ciągiem ruchu pieszego w środkowej strefie jezdni,
4. budowa wielopoziomowych nadziemnych i podziemnych parkingów w obszarze śródmiejskim, w rejonach powiązanych ze ścisłym centrum,
5. likwidacja funkcji związanych z aresztem na terenie ulic Kaszubskiej i Czackiego,
6. likwidacja zadrzewienia i odsłonięcie widoku na bryłę Zamku od strony Trasy Zamkowej,
7. przywracanie obszarowi Starego Miasta roli centrum, intensyfikacja zabudowy usługowej i ograniczenie funkcji chronionych – szkoły, przedszkola, żłobki, przychodnie,
8. ochrona zieleni przedogródków z przywracaniem ogrodzeń i intensyfikacja strefy usługowej, w podwórzach, dostępnej z bram przejazdowych,
9. ochrona i odtwarzanie stolarki o formach historycznych, dopuszczanie rekonstrukcji stolarki bram i okien w nawiązaniu do stylistyki elewacji budynku,
10. lokalizacja lokali usługowych z dostępem z poziomu chodnika, tworzenie witryn dostosowanych do stylistyki architektonicznej elewacji oraz ochrona detalu przed likwidacją, zniekształcaniem i przesłanianiem.

4. 4. OBSZARY MIASTA O SZCZEGÓLNYM ZNACZENIU - PRZESTRZENIE PUBLICZNE

4. 4. 1. Przestrzenie publiczne są zidentyfikowanymi, w uwarunkowaniach Studium, obszarami o cechach węzłowych lub społecznych, na których występują liczne kontakty interpersonalne. Sporządza się dla nich miejscowe plany i ustala szczególne warunki organizacyjne i estetyczne zagospodarowania.
4. 4. 2. Przestrzenie publiczne, istniejące i projektowane winny być traktowane jako tereny w wysokim stopniu oryginalne, związane z bezpośrednim otoczeniem (zabudową), a ponadto tworzyć struktury ciągłe, towarzyszące ogólnomiejskim programom usługowo-rekreacyjnym.
4. 4. 3. Działania planistyczne winny zmierzać do utrzymania i wzbogacania wartości wszystkich przestrzeni publicznych oraz utrzymania ich ciągłej, przenikającej się struktury.
4. 4. 4. Obszary przestrzeni publicznych w mieście, to:

- założenie urbanistyczne Wały Chrobrego (w granicach wpisu do rejestru zabytków) z Parkiem St. Żeromskiego i pl. Hołdu Pruskiego;
- ciąg pl. Solidarności, pl. Żołnierza Polskiego, al. Jana Pawła II z pl. Grunwaldzkim, pl. Armii Krajowej z gmachem Urzędu Miasta, Jasne Błonie, Park Kasprowicza i Ogród Dendrologiczny im. S. Kownasa, Ogród Różany „Różanka”;
- pl. Brama Portowa, pl. Zwycięstwa, pl. gen. Andersa;
- plac Janiny Szczerskiej;
- Cmentarz Centralny.

4. 4. 5. Główne kierunki działań kształtujących i porządkujących przestrzenie publiczne:

1. Uczytelnienie założeń – uzupełnianie i rewaloryzacja zabudowy tworzącej wnętrza urbanistyczne w myśl zasady „dobrej kontynuacji” - dookreślenie przestrzeni placów, skrzyżowań i zamknięć na osiach widokowych;
2. Podkreślanie i odbudowa „tradycji miejsca”;
3. Kształtowanie w przestrzeni publicznej funkcji centrotwórczych;
4. Utrzymanie ciągłości struktury przestrzeni publicznych, stosowanie czytelnych standardów jakości, w tym wyposażenia cywilizacyjnego (łączność, informacja, bezpieczeństwo, higiena);
5. Dopuszczenie kilkugodzinnego udostępniania terenów komunikacji na cele handlowe, wyposażenie w dostęp do mediów ruchomych punktów handlowych,
6. Likwidacja tymczasowej zabudowy handlowo-usługowej i przekształcenie targowisk w wielofunkcyjne place także dla imprez społecznych i rozrywkowych – targowiska: Pogodno, Kilińskiego, Tobruk;
7. Intensyfikacja funkcji kulturotwórczych, turystyczno - handlowych, gastronomicznych, rekreacyjnych, sportowych, itp. sprzyjających kontaktom i aktywności społecznej, kulturalnej i politycznej;
8. W reprezentacyjnych przestrzeniach publicznych ustala się podporządkowanie zagospodarowania najważniejszym obiektom architektonicznym i ograniczenie zmian, które w sposób istotny mogą przekształcić tradycyjny wizerunek przestrzeni publicznej, a także ograniczenie swobody przekształceń i dowolności kształtowania form architektonicznych na styku z tymi przestrzeniami;
9. Tworzenie przyjaznego dla ruchu pieszego i rowerowego środowiska przy utrzymaniu reżimu dostępności dla niepełnosprawnych;
11. Rewitalizacja terenów zieleni komponowanej, likwidacja basenów przeciwpożarowych i ukryć dla ludności, zbudowanych w czasie II wojny światowej na terenach publicznych – place, zieleńce, parki, ogrody urzędów i instytucji, otoczenie zabytków;
12. Uzupełnianie braków zieleni obsadzeń ulicznych, wyposażenie ciągów pieszych w meble parkowe i infrastrukturę techniczną;

13. Lokalizowanie w przestrzeniach publicznych pomników, akcentów plastycznych, fontann i wodotrysków itp.

4. 4. 6. Podstawowe standardy jakości przestrzeni publicznej:

1. Dostępność miejsc postojowych lub parkingów na obszarach stycznych z przestrzenią publiczną;
2. Koncentracja instytucji publicznych, naukowych, kulturalnych, administracyjnych oraz usług i utworzenie „wspólnych stref użytkowych obiektów i przestrzeni”;
3. Ograniczenie przypadku, w kształtowaniu estetyki zabudowy i wyposażenia (m.in. ustalenie w planie zasad sytuowania urządzeń technicznych i obiektów infrastruktury technicznej itp.);
4. Ochrona wartości historycznej oraz niepowtarzalności przestrzeni;
5. Dostosowanie do charakteru miejsca plastyki przestrzeni informacyjnej i reklamowej, np.: wyznaczenie miejsc sytuowania szyldów i reklam tak, aby uniknąć komercyjnego tła ekspozycji pomników, detalu architektonicznego i wartościowych kompozycji zieleni; zakaz dominacji reklamy w elewacjach frontowych; zakaz zaślepiania witryn; określenie dopuszczalnej formy budowy szyldów itp.;
6. Ustalenia w planie wymogów i warunków wyposażenia w elementy cywilizacyjne: WC, budki telefoniczne, zegary, informatory, automaty handlowe, bankomaty, kiosko - wiaty przystankowe, punkty informacji turystycznej i inne;
7. Wszystkie elementy wyposażenia przestrzeni, jak i sama przestrzeń (nowoprojektowana lub istniejąca) dostępne dla osób niepełnosprawnych.

4. 4. 7. „Zielone” przestrzenie publiczne planuje się, jako tereny parkowe, łatwo dostępne komunikacyjnie, z dyskretną siecią funkcji cywilizacyjnej i rekreacyjno-gastronomicznej.

4. 4. 8. Tereny organizacji imprez masowych.

1. Podstawowym obiektem imprez masowych jest usytuowana przy ul. Szafera Hala Sportowo – Widowiskowa dla obsługi, której planuje się odpowiednie powiązania z komunikacją publiczną;
2. Dla celów organizacji imprez społecznych i kulturalnych oraz integracji środowisk mieszkańców planuje się zagospodarowanie placu Orła Białego i rynków Starego Miasta;
3. Wśród terenów doraźnych organizacji imprez masowych na wolnym powietrzu wskazuje się m.in. obrzeża lotniska Dąbie, plac Solidarności, plac Mickiewicza, Wały Chrobrego i bulwar nadrzeczny Jana z Kolna od mostu Trasy Zamkowej do Dworca Morskiego, trawnik na pl. Jasne Błonia, amfiteatr w Parku Kasprowicza, tereny klubowych boisk sportowych, a do czasu zagospodarowania na cele usługowe - tereny niezabudowane na Kępie Parnickiej i Łasztowni.

4. 5. SUBCENTRA

4. 5. 1. Subcentra mogą być tworzone jako:

1. Koncentracje funkcji handlowych i usługowych w obszarach stanowiących tradycyjnie centrum osiedla w powiązaniu z kościołem, szkołą, przystankami komunikacji miejskiej lub ciągiem ulicy stanowiącej powiązanie z węzłem komunikacyjnym, albo w obszarach stanowiących integralną część komponowanego zespołu mieszkaniowego dla co najmniej 5000 mieszkańców.
2. Nowe i rozbudowywane ośrodki usługowe o wielofunkcyjnym charakterze mogą być realizowane: jako zwarte galerie i hale handlowe na wskazanych w Studium terenach lokalizacji handlu wielkopowierzchniowego, jako lokale handlowe

i usługowe w zabudowie jedno- i wielorodzinnej, adaptowane obiekty lub tereny poprzemysłowe i adaptacja zabudowy porolniczej.

4. 6. RAMOWE ZAŁOŻENIA POLITYKI HANDLU, USŁUG I SFERY PRODUKCYJNEJ

4. 6. 1. W ramach działań transformacyjnych w obszarze metropolitalnym Szczecina, planuje się wykorzystanie warunków do pomnażania kapitału społecznego poprzez: aktywność lokalnych elit i kontakty naukowo-badawcze, rozwój usług, w tym rozwój turystyki, tradycje morskie i wymianę międzynarodową.
4. 6 .2. Planuje się rozwój usług, co oznacza rozwój sektora małych i średnich przedsiębiorstw, dla których miasto przeznacza zarówno tereny wydzielone – usługowe jak i akceptuje ich rozwój w istniejących strukturach produkcyjnych, a także mieszkaniowych, jako lokalnych miejsc pracy i składników wielofunkcyjnej struktury urbanistycznej.
4. 6. 3. Planuje się stworzenie nowych miejsc pracy w Szczecinie, w produkcji opartej na dziedzinach związanych z wysokimi technologiami, w ramach dostępnych terenów produkcyjno – składowo – usługowych i parków technologicznych wskazanych w Studium. Tworzy się warunki do rozwoju istniejących parków przemysłowych i podstref specjalnych stref ekonomicznych, a także do powstawania tego rodzaju struktur na pozostałych terenach przeznaczonych w Studium na cele produkcji, składów, usług produkcyjnych.
4. 6. 4. Przewidując dalszą koncentrację handlu, podnoszenia standardu obsługi, w okresie perspektywicznym zakłada się przekształcenia targowisk na rzecz przestrzeni handlowo -usługowych w postaci hal i galerii lub powrotu do tradycji, likwidowanych na noc, stoisk przenośnych na placach i ulicach w przestrzeniach publicznych.
4. 6. 5. W razie nasilania się presji na powstawanie w śródmiejskiej części miasta różnego rodzaju obiektów handlowych, pasaży i ciągów handlowych, w miejscach o dobrej dostępności komunikacyjnej Miasto zaoferuje w planach miejscowych lokalne rozwiązania, pozwalające na realizację szerokiej oferty usługowej i handlowej, uwarunkowanej realizacją niezbędnej infrastruktury technicznej i społecznej.
4. 6. 6. Planuje się wprowadzanie różnych form działalności rzemieślniczej: rzemiosło artystyczne, rękodzieło, tradycyjne warsztaty wytwórcze i naprawcze jako formy działalności związane z rozwojem turystyki.
4. 6. 7. W obszarach dawnych siedlisk oraz w oficynach śródmieścia należy w planach dopuszczać udział działalności rzemieślniczej i usług nieuciążliwych.
4. 6. 8. W ramach koncentracji usług dopuszcza się, poza terenami obiektów nauki, edukacji i ochrony zdrowia, lokalizację handlu i usług o powierzchni sprzedaży do 2 000 $m^{2.}$. Lokalizacje zespołów handlowo-usługowych o powierzchni sprzedaży ponad 2000 m^2 zostały wskazane na rysunku Studium.
4. 6. 9. W strukturze śródmiejskiej zwartej zabudowy obrzeżnej dopuszcza się przekształcenia powierzchni przyziemia i piwnic na działalność handlową, usługową i tereny komunikacji wewnętrznej oraz parkowania, przy zapewnieniu dostępności dla mieszkańców zieleni i rekreacji na stropach i tarasach.
4. 6. 10. Zasady kształtowania nowych obiektów handlowo-usługowych na terenie miasta oraz podnoszenia standardu i jakości obiektów istniejących (obiekty handlowe wielkopowierzchniowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m^2):

1. harmonijne wkomponowanie w istniejącą strukturę urbanistyczną, w sposób niewyróżniający się z krajobrazu lokalnego (wysokość zabudowy, tradycyjne rozwiązania elewacyjne),

2. kształtowanie kubatury i formy architektonicznej w nawiązaniu do tektoniki terenu i otaczającej zabudowy, jej skali, kompozycji oraz z dbałością o piątą elewację obiektu,
3. w kondygnacji przyziemia wielkopowierzchniowego obiektu handlowo-usługowego, usytuowanego w terenie śródmiejskim od strony otaczających ulic (terenów o dostępie publicznym), zaleca się zapewnienie dostępu dla klientów do co najmniej połowy usytuowanych w przyziemiu sklepów i usług, na całej długości elewacji budynku tak, aby wzdłuż ulicy powstał ciąg lokali usługowych i handlowych ogólnie dostępnych z ulicy, z możliwością ekspozycji towaru i obsługi gastronomicznej na chodniku lub placu,
4. w obiekcie wielkopowierzchniowym na terenach poza ścisłym centrum, zaleca się wprowadzenie przestrzeni publicznych o charakterze placów z zielenią komponowaną i małą architekturą, dostępne bez ograniczeń,
5. parkingi należy lokować w przeznaczonych do tego celu kondygnacjach, wydzielonych obiektach kubaturowych lub na parkingach naziemnych; dla parkingów naziemnych obowiązuje lokalizacja miejsc postojowych w otoczeniu zieleni komponowanej (szpalery zieleni wysokiej i krzewiastej wydzielające zespoły miejsc postojowych).

4. 6. 11. Usługi produkcyjne i działalność produkcyjno-składowa mogą być lokowane w obszarach wskazanych w Studium jako obszary produkcyjne lub obszary usług. Pod tym pojęciem należy także rozumieć rozproszone usługi nieuciążliwe pod względem: organizacji pracy i funkcjonowania, obsługi komunikacyjnej oraz emisji zanieczyszczeń i wytwarzanych odpadów, a także rodzaje działalności oferowane w ramach parków przemysłowych, parków naukowo-technologicznych i parków naukowych.

4. 6. 12. W zabudowie jednorodzinnej dopuszcza się usługi przeznaczone dla społeczności lokalnej, specyficzne usługi niszowe o niskiej intensywności i wysokiej specjalizacji. Na terenach zabudowy wielorodzinnej i wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej dopuszcza się usługi o szerokiej gamie specjalizacji, za wyjątkiem usług produkcyjnych wymagających intensywnej obsługi transportowej.

4. 6. 13. Usługi adresowane do specyficznych grup odbiorców lub mogące budzić kontrowersje wśród części mieszkańców, muszą mieć wydzielone lokalizacje oraz czytelne oznaczenie, co do rodzaju i adresatów.

4. 6. 14. Usługi związane z turystyką mogą być rozwijane na przeważającym obszarze struktury przestrzennej miasta, z koncentracjami wskazanymi także w innych rozdziałach niniejszego dokumentu.

1. Planuje się odtwarzanie struktur i klimatu obszarów historycznych oraz morskiego charakteru miasta w rejonach intensywnego ruchu turystycznego: na Wałach Chrobrego i bulwarach nad Odrą, na terenie Starego i Nowego Miasta, historycznej zabudowy śródmiejskiej i w zachowanych zespołach centrów dawnych wsi oraz kreację nowego centrum obsługi ruchu turystycznego i usług na Międzyodrzu.
2. Preferuje się lokalizację całorocznych obiektów noclegowych w rejonach wzmożonego ruchu turystycznego, tzn. w rejonie dworców kolejowych i autobusowych, głównych tras wjazdowych do miasta; sezonowa baza noclegowa przewidziana jest w powiązaniu z ośrodkiem akademickim, terenami nadwodnymi i rejonem Śródmieścia (kwatery prywatne, obiekty kolonijne).
3. W sąsiedztwie atrakcji turystycznych (zabytkowe kościoły, muzea, teatry, hotele, centra handlowe) należy zapewnić miejsca na kilkunastominutowe postoje autokarów turystycznych i możliwość skorzystania z toalet publicznych.

4. 6. 15. Lokalizacja usług w zabudowie jednorodzinnej, poza wyznaczonymi miejscami koncentracji funkcji handlowo-usługowej, jest dopuszczana bez prawa wydzielania części usługowej jako trwale wyodrębnionej, przy ograniczeniu zmian w substancji budowlanej w taki sposób, aby po jej usunięciu umożliwić odtworzenie struktury i funkcji mieszkalnej.
4. 6. 16. Na obszarach usług i produkcji dopuszcza się lokalizację niezbędnych mieszkań funkcyjnych, nie stanowiących wyodrębnionego zespołu mieszkaniowego spełniającego warunki wymagane dla funkcji chronionej.
4. 6. 17. W przypadku wygaszenia funkcji produkcyjnych, składowych lub portowych na obszarach śródmieścia, należy dążyć do wykształcenia śródmiejskich wielofunkcyjnych struktur zintegrowanych z układem funkcjonalno – przestrzennym miasta.

5. POPRAWA JAKOŚCI ŻYCIA

1. Zrównoważony rozwój określa konieczność kształtowania ładu przestrzennego w obszarach zurbanizowanych poprzez:
   1.1. oszczędność gospodarowania zasobami gruntowymi, a przede wszystkim poprzez racjonalizację i intensyfikację zagospodarowania terenów zurbanizowanych;
   1.2. minimalizację konfliktów środowiskowych, społeczno-kulturowych i ekonomicznych.
2. Racjonalne gospodarowanie terenami miejskimi będzie realizowane poprzez:
   2.1. wypełnienie ekstensywnie zagospodarowanych terenów śródmieścia;
   2.2. wykorzystywanie rezerw terenowych w strukturach śródmiejskich, np.: ogrody działkowe, obszary poprzemysłowe, bazy transportowe, tereny powojskowe, garażowiska itp.;
   2.3. renowację istniejących zasobów zabudowy;
   2.4. rewitalizację i recykling obszarów zdegradowanych, transformację zdekapitalizowanych obiektów na rzecz nowych potrzeb i funkcji;
   2.5. partycypację różnych inwestorów, w tym mieszkańców, w kosztach budowy infrastruktury.
3. Minimalizacja konfliktów środowiskowych, społeczno-kulturowych i ekonomicznych, wynikających z zagospodarowania funkcjonalno-przestrzennego, będzie realizowana przez:
   3.1. zastosowanie usprawnień technologicznych;
   3.2. relokację funkcji uciążliwych;
   3.3. właściwe zagospodarowanie terenów buforowych na obszarach styku funkcji kolizyjnych;
   3.4. informowanie społeczeństwa i partycypację społeczną mieszkańców w procesie lokalizacji nowych inwestycji;
   3.5. umożliwienie współistnienia wielu funkcji w jednym obszarze miasta, z uwzględnieniem standardów środowiskowych, wskazujących na możliwość pogorszenia się jakości przestrzeni i warunków zamieszkania oraz użytkowania;
   3.6. dążenie do racjonalizacji gospodarki zasobami materialnymi poprzez lokalizację w sąsiedztwie lub łączenie funkcji komplementarnych;
   3.7. integrowanie funkcjonalne i kompozycyjne przestrzeni publicznych w układy ciągów ulicznych i placów, w powiązaniu z terenami zieleni;

3.8. przekształcenia układów monofunkcyjnych osiedli mieszkaniowych na rzecz budowania złożonej wielofunkcyjnej tkanki miejskiej, o zwiększonej różnorodności użytkowania i zagospodarowania.

5. 1. JAKOŚĆ ZAMIESZKIWANIA

5. 1. 1. Ustala się główne kierunki działań mających na celu poprawę warunków życia mieszkańców:

1. prowadzenie racjonalnej polityki lokalizacyjnej, wskazującej tereny możliwe do zagospodarowania na cele mieszkaniowe i cele związane z obsługą mieszkalnictwa oraz lokalizacji funkcji ogólnomiejskich: miejsc pracy, usług, wypoczynku i rekreacji;
2. modernizacja istniejących zasobów mieszkaniowych, realizowana na podstawie programów rewitalizacji i renowacji z uwzględnieniem priorytetu dzielnicy Śródmiejskiej, włączenie terenów północnych Miasta, o wysokim stopniu degradacji technicznej i społecznej, w procesy modernizacyjne mające na celu wyrównywanie dysproporcji rozwojowych;
3. modernizacja istniejącej substancji mieszkalnej ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb osób starszych, lokalizacji parkingów dla mieszkańców i zagospodarowania terenów wspólnych;
4. preferencje dla lokalizacji nowych zespołów mieszkaniowych w formie zabudowy uzupełniającej na terenach zurbanizowanych miasta;
5. zapewnienie optymalnego standardu dostępności usług, przede wszystkim ochrony zdrowia i opieki społecznej, oświaty, kultury oraz sportu i rekreacji. Zapewnienie dostępności usług podstawowych na poziomie osiedli (rezerwa terenów pod „usługi społeczne", których lokalizacja zostanie, zgodnie z potrzebami, sprecyzowana w planach miejscowych, lub utrzymanie rezerwy terenowej dla ustalonej funkcji tymczasowej, do momentu, kiedy lokalne uwarunkowania demograficzno–społeczne wymuszą zapotrzebowanie na funkcję tego typu lub ją wyeliminują);
6. stała obserwacja przemian demograficznych i kontrola skutków przestrzennych wprowadzanych reform oświaty, szkolnictwa wyższego i służby zdrowia, a jej wyniki winny przekładać się na rozstrzygnięcia przestrzenne w miejscowych planach, na zasadach zapewnienia dogodnej dostępności i przestrzenno-ekonomicznych uwarunkowań funkcjonowania całej sieci, w tym udziału podmiotów niepublicznych;
7. zwiększenie liczby i różnorodności miejsc pracy oraz ich dekoncentracja, uwzględniająca rozmieszczenie siły roboczej, przy zachowaniu centrotwórczej roli śródmieścia;
8. w świetle prognoz demograficznych (postępujące zjawisko starzejącego się społeczeństwa), w sferze budownictwa mieszkaniowego należy przewidzieć zespoły zabudowy dla osób starszych i adaptację zabudowy istniejącej dla tego typu użytkowników (w tym dostępność części mieszkań w budynku z parteru, dojazd do wejścia do budynku umożliwiający obsługę niepełnosprawnych, instalowanie podestów, wind, podjazdów, itp. dla osób niepełnosprawnych);
9. zapewnienie optymalnej pojemności parkingów i garaży zbiorowych dla każdego obszaru zamieszkiwania;
10. kształtowanie łatwo dostępnego systemu komunikacji zbiorowej w powiązaniu z systemem komunikacji pieszej i rowerowej;
11. eliminacja barier urbanistycznych i architektonicznych dla osób niepełnosprawnych,

12. zapewnienie niezbędnej dostępności terenów zieleni rekreacyjnej na terenach mieszkaniowych, również w zabudowie deweloperskiej, oraz utrzymanie istniejących przestrzeni zieleni ozdobnej (przedogródki, skwery, aleje) i ogólnodostępnej zieleni rekreacyjnej (parki, zieleńce, ogrody tematyczne itp.);
13. utrzymanie i kształtowanie zróżnicowanych terenów zieleni publicznej w sąsiedztwie osiedlowej zabudowy wielorodzinnej, wprowadzanie zespołów ogólnodostępnej zieleni rekreacyjnej na terenach nowej zabudowy jednorodzinnej, udostępnienie zespołów zieleni urządzonej na terenach ogrodów działkowych stopniowo relokowanych, zachowanie i renowacja terenów zieleni rekreacyjnej dawnych terenów wypoczynkowych na obszarach dzielnic Północ, Zachód i Prawobrzeże;
14. utrzymanie i przyrost zieleni publicznej w dzielnicy Śródmieście uzależnia się od jej struktury morfo-genetycznej, nie podlega ochronie zieleń na terenach dawnej zabudowy, samosiewy i nasadzenia niezgodne z fizjonomią istniejącego i planowanego zagospodarowania;
15. zapewnienie wysokiego standardu technicznego systemów inżynieryjnych miasta oraz ich dostępności w oparciu o aglomeracyjne sieci infrastruktury;
16. ograniczenie lokalizacji funkcji szczególnie uciążliwych dla środowiska i mieszkańców tylko do ustalonych w studium obszarów.

5. 1. 2. Zabudowa o dominującej funkcji mieszkaniowej została sklasyfikowana wg intensywności, którą można odnieść do maksymalnej wysokości zabudowy występującej w jednostce przestrzeni. W celu zobrazowania docelowej struktury miasta, na rysunku Studium przyjęto zgeneralizowane oznaczenia, zarówno dla zabudowy istniejącej jak i planowanej, które obok intensywności mają także wyróżniki fizjonomiczne.

1. Najniższą istniejącą i planowaną intensywność reprezentuje budownictwo jednorodzinne, które przemieszane z małymi domami mieszkalnymi (domy do 4 mieszkań), oznaczone na rysunku Studium jako „zabudowa jednorodzinna”, zajmuje znaczące przestrzenie, o wyrównanym standardzie i ujednoliconej fizjonomii. Potrzeby ludności zamieszkałej w strukturach jednorodzinnych planuje się zaspakajać poprzez dopuszczenie funkcji usługowych i kreację lokalnych centrów handlowo-usługowych, związanych z lokalnymi skupiskami zabudowy wielorodzinnej;
2. Średnią intensywność struktury mieszkalnej, istniejącej i planowanej, wyznaczają skupiska zabudowy wielorodzinnej do 4 kondygnacji, w układach zwartych i wolno stojących, położone w otoczeniu zieleni rekreacyjnej z placami zabaw, podwórkami gospodarczymi i miejscami postojowymi, oznaczone na rysunku Studium jako „zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności”. Jest to typowa zabudowa podmiejska występująca lokalnie także w części śródmieścia, często z usługami wbudowanymi. Charakteryzuje ją wyrazisty podział na przestrzenie publiczne, półprywatne i prywatne. Obecnie jest najpopularniejszą formą zabudowy deweloperskiej;
3. Najwyższą intensywnością charakteryzują się istniejące i planowane struktury śródmiejskie z zabudową zwartą oraz istniejące wielorodzinne osiedla blokowe. Tego typu struktury oznaczono na rysunku Studium jako „zabudowę wielorodzinną wysokiej intensywności”.

5. 1. 3. Wysokointensywna zabudowa osiedli wielorodzinnych, o typowej wysokości budynków - 5 i 11 kondygnacji, pomimo dużego udziału zieleni otaczającej zabudowę, placów zabaw, parków osiedlowych, posiada znaczącą i szkodliwą intensywność. Zachowuje się osiedla blokowe z ukierunkowaniem na: pozyskiwanie mieszkań dla

programów socjalnych, restrukturyzację i rozbudowę struktur usługowych, wprowadzanie terenów garażowych i przekształcenie amorficznych terenów zieleni na tereny zieleni sportowej, rekreacyjnej i parkowej. Dopuszcza się, w przypadku występowania licznych pustostanów, docelową redukcję wysokości zabudowy i liczby mieszkań.

5. 1. 4. Zwarta zabudowa śródmiejska charakteryzuje się znaczną intensywnością i przemieszaniem funkcji. W strukturze śródmiejskiej dopuszcza się stopniowe wypieranie funkcji mieszkalnych na korzyść usług, pod warunkiem zapewnienia odrębnej dostępności obu funkcji.

5. 2. OŚWIATA

5. 2. 1. Wysokie wymagania stawiane systemowi kształcenia całego społeczeństwa powodują, że potrzebne są wysokie wskaźniki uczestnictwa dzieci i młodzieży w procedurach edukacyjnych na poszczególnych etapach zdobywania wiedzy. Edukacja jest również jednym z celów strategicznych Miasta. Uwzględniając przestrzenną i strukturalną zmienność zapotrzebowania na usługi edukacyjne będącą pochodną migracji i zmienności struktury demograficznej, zakłada się dużą elastyczność polityki lokalizacyjnej.

5. 2. 2. Wychowanie najmłodszych dzieci w żłobkach winno być skoordynowane z niezinstytucjonalizowaną opieką, realizowaną w ramach usług niepublicznych. Zakłada się swobodną lokalizację żłobków z uwzględnieniem dogodnej obsługi komunikacyjnej, z preferencją lokalizacji przy miejscach zamieszkania, z terenami rekreacyjnymi. Z uwagi na uwarunkowania demograficzne sugerowane są lokalizacje żłobków w osiedlach: Arkońskie-Niemierzyn, Niebuszewo, Żelechowa, Bukowe-Klęskowo, Kijewo.

5. 2. 3. Wychowaniem i edukacją przedszkolną planuje się objęcie większości dzieci w grupie wiekowej 3 - 5 lat. Zarówno nowe obiekty, jak i adaptowane na cele przedszkolne, realizowane mogą być w obszarach osiedli mieszkaniowych i na obrzeżach śródmieścia, przez różne organa założycielskie, w układzie wolno stojącym, lub jako wbudowane, z wydzielonym terenem rekreacyjnym. Uwzględniając uwarunkowania demograficzne sugerowane są lokalizacje żłobków w osiedlach: Niebuszewo, Żelechowa, Golęcino-Gocław, Bukowo, Warszewo, Bukowe-Klęskowo, Majowe, Słoneczne, Zdroje i Kijewo. Wraz ze zmianami populacji dzieci w wieku przedszkolnym zwiększa się liczbę przedszkoli integracyjnych, z opcją podniesienia standardu obsługi w okresie przewidywanego spadku zapotrzebowania.

5. 2. 4. Sieć szkół podstawowych winna zapewnić realizację obowiązku szkolnego mieszkańcom miasta i terenów bezpośredniego sąsiedztwa. Uwzględniając docelowy standard 20 uczniów na oddział, konieczne jest przygotowanie sieci szkół na okresowy i przestrzenny wzrost liczby uczniów o około 20 % do roku 2015, a następnie powolny i stały spadek liczby uczniów w okresie po 2015 r. (z powrotem do obecnego poziomu około 2025 r.). Przewiduje się zwiększanie do roku 2015 liczby oddziałów do około 840, przy zachowaniu tej samej liczby szkół i wzroście liczby uczniów w jednym oddziale do około 26 uczniów. Po 2020 r. następować będzie stopniowe wygaszanie liczby oddziałów i zmniejszanie liczby uczniów w oddziale do 20. lub poprzez uruchamianie nowych szkół, ze wskazaniem do 8 szkół przewidzianych do likwidacji lub przekształcenia po 2025 r. Uwzględniając przestrzenne rozkłady demograficzne i potrzebę kroczącej optymalizacji sieci obwodów szkolnych w planach miejscowych wskazuje się rezerwacje lokalizacji na cele edukacji z możliwością ich realizacji dla jednostek publicznych i niepublicznych w zależności od zgłoszonego zapotrzebowania.

5. 2. 5. Sieć gimnazjów ma podobne uwarunkowania jak szkoły podstawowe. Przewiduje się wzrost zapotrzebowania w latach 2015 - 2020 o około 20 %. Uwzględniając rezerwę dla dzieci z obszaru metropolitalnego konieczne jest zwiększanie do 2020 r. liczby oddziałów do około 430, przy zachowaniu tej samej liczby szkół i wzroście liczby uczniów w jednym oddziale do 26., a następnie stopniowe wygaszanie liczby oddziałów i równoległe zmniejszanie liczby uczniów na oddział. Pełną dostępność gimnazjów można osiągnąć poprzez uruchamianie nowych szkół, ze wskazaniem 3 do 7 szkół przewidzianych do likwidacji lub przekształcenia po roku 2030. W planach miejscowych wskazuje się rezerwacje lokalizacji na cele edukacji z możliwością ich realizacji dla jednostek publicznych i niepublicznych w zależności od zgłoszonego zapotrzebowania.
5. 2. 6. Pozostawia się w dotychczasowych lokalizacjach szkoły podstawowe i gimnazja z dopuszczeniem budowy nowych obiektów, likwidacji istniejących i przekształceń na cele oświatowe, a w przypadku braku potrzeb na cele społeczne, na inne cele społecznie użyteczne.
5. 2. 7. Szkoły średnie, w świetle prognozy demograficznej, są uwarunkowane spadkiem liczebności populacji w tej grupie wiekowej do roku 2015, po którym nastąpi okres stabilizacji do roku 2020, a następnie ponowny wzrost liczby uczniów do poziomu z roku 2010. Zakłada się zwiększenie liczby szkół średnich i ich utrzymanie do roku 2020 z podnoszeniem standardu kształcenia (mniejsza liczba osób w oddziale), a w następnym okresie możliwość wykorzystania wolnych obiektów oświatowych. Lokalizacja szkół ponadgimnazjalnych ma charakter swobodny i wymaga jedynie zapewnienia odpowiedniego terenu dla urządzeń sportowych i rekreacyjnych. Wskazane jest uzupełnienie sieci obiektów szkolnictwa ponadgimnazjalnego w dzielnicy Prawobrzeże, ze względu na duże dysproporcje w ich rozmieszczeniu na obszarze miasta.
5. 2. 8. Docelowo podstawowa sieć zreformowanego szkolnictwa powinna opierać się na istniejących obiektach. Przyjmuje się, że w dzielnicy Śródmieście liczba szkół publicznych jest nadmierna. W innych dzielnicach, głównie na terenach nowych, dużych zespołów mieszkaniowych, występują braki, dla których konieczne są rezerwacje gruntów w planach miejscowych.
5. 2. 9. Na cele realizacji nowej infrastruktury społecznej zakłada się, poza budową nowych obiektów, również możliwość rozbudowy bądź przekształcania jednostek istniejących, a także adaptacji obiektów o innym użytkowaniu.
5. 2. 10. Nowe obiekty realizowane mogą być jako wolno stojące lub wbudowane, z wydzielonym terenem rekreacyjnym oraz jako obiekty połączone ze sobą na wspólnej działce. Forma zabudowy powinna być dostosowana do formuły przestrzennej, obowiązującej na danym terytorium oraz wymogów w zakresie formy integracyjnej w edukacji publicznej.
5. 2. 11. Należy wspierać sektor szkolnictwa niepublicznego, uwzględniając jego potrzeby w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w oparciu o obiekty, które pozostaną wolne po likwidacji jednostek publicznych, z uwzględnieniem tendencji wskazanych powyżej dot. kształtowania sieci przedszkoli, szkół podstawowych i gimnazjów.

5. 3. KSZTAŁTOWANIE OŚRODKA AKADEMICKIEGO

5. 3. 1. Planuje się utrzymanie i wzrost poziomu wykształcenia mieszkańców miasta oraz utrzymanie roli miastotwórczej uczelni wyższych.

5. 3. 2. Zachowuje się zróżnicowane formy przestrzenne uczelni wyższych - skoncentrowane, rozproszone lub mieszane - w dostosowaniu do potrzeb uczelni, na podstawie wniosków do planów miejscowych, dla terenów we władaniu zainteresowanych instytucji.

5. 3. 3. Uwzględnia się potrzebę konsolidacji uczelni (jednej lub kilku) w formule np. „miasteczka akademickiego", zachowując tradycyjne lokalizacje oraz przemieszanie funkcji akademickich z innymi funkcjami miejskimi. Racjonalne, uzasadnione potrzebami uczelni, rozproszenie „siedlisk akademickich" na terenie Szczecina może stanowić narzędzie stymulujące pozytywne zjawiska w polityce społecznej miasta. Wskazane jest wprowadzanie funkcji naukowo-edukacyjnej w budynkach likwidowanych instytucji i relokacje niepublicznych jednostek dydaktycznych, zajmujących obiekty mieszkalne i nieprzystosowane.

5. 3. 4. Kształtowanie Szczecina jako ośrodka naukowego realizowane będzie poprzez:

1. kontynuację wielokierunkowej formuły rozwoju, wprowadzanie innowacyjnych i konkurencyjnych kierunków i specjalizacji naukowych;
2. wzmacnianie więzi interdyscyplinarnych w sferze nauki i gospodarki, w obszarze wspólnoty metropolitalnej - uzupełnienie struktur związanych z nauką i szkolnictwem wyższym o elementy naukowo-produkcyjne (budowa zespołów parków naukowo-technologiczne) i branżowe instytuty naukowo-badawcze, ukierunkowane np. na gospodarkę morską i inicjatywy klastrowe;
3. komercjalizację działalności naukowej oraz lokalnych osiągnięć naukowych, tworzenie programów wspomagających i preferencji dla podwyższania kwalifikacji lokalnej kadry naukowej;
4. utrwalenie lokalizacji siedzib władz szczecińskich uczelni w reprezentacyjnych, zabytkowych budynkach, zlokalizowanych w śródmieściu Miasta;
5. umożliwienie pozyskiwania nowych obiektów lub terenów dla szkolnictwa wyższego, realizowane jako adaptacja obiektów zwalnianych przez: administrację, szkoły, szpitale, wojsko, przemysł, w drodze nabycia lub poprzez przekazywanie przez miasto bądź samorząd województwa;
6. budowę centrum naukowo-dydaktycznego typu IMAX przy ul. Mieszka I;
7. wspomaganie nowych inwestycji realizowanych ze środków publicznych oraz w partnerstwie z kapitałem prywatnym, poprzez pozyskanie i wykorzystanie rezerw terenowych, nieużytków, niedokończonych inwestycji, obszarów powojskowych i poprzemysłowych;
8. wzmacnianie akademickich struktur sportowych, sprawowanie patronatu nad klubami sportowymi, udostępnienie miejskich obiektów i urządzeń sportowych oraz turystycznych;
9. wspomaganie tworzenia nowych uczelni poprzez wskazywanie potencjalnych lokalizacji;
10. wzmocnienie kulturotwórczych struktur środowiska akademickiego tak, aby stanowiły trwały i znaczący element przestrzeni kulturowej miasta.

5. 4. OCHRONA ZDROWIA, POMOC SPOŁECZNA

5. 4. 1. Usługi ochrony zdrowia obejmujące zarówno lecznictwo publiczne jak i komercyjne posiadają swobodną lokalizację, a ich odbiorcami są zarówno mieszkańcy Miasta, obszaru metropolitalnego jak i regionu. Wysoko specjalistyczne usługi ochrony zdrowia są ważnym celem operacyjnym, budującym jakość życia i atrakcyjność obszaru

metropolitalnego. Ośrodki ochrony zdrowia mogą być realizowane w postaci wolno stojącej lub wbudowane w zespoły mieszkaniowe, usługowe i naukowo-dydaktyczne.
5. 4. 2. W podstawowej opiece zdrowotnej wiodącą rolę winny odgrywać gabinety lekarzy pierwszego kontaktu. Dla zapewnienia dostępności dla pacjentów, w obszarach mieszkaniowych należy planować jeden gabinet lekarza rodzinnego na 2,5 tys. mieszkańców (±10%) i jeden gabinet lekarza pediatry na 1,2 tys. mieszkańców (±10%). Gabinety lekarzy pierwszego kontaktu zaleca się lokalizować jako wbudowane w struktury mieszkaniowe wielo- i jednorodzinne, w przyziemiu, z odrębnym wejściem (bez wydzielania odrębnej działki) lub jako części lokalnej polikliniki.
5. 4. 3. Gabinety specjalistyczne i diagnostyczno-zabiegowe powinny być lokalizowane przy jednostkach lecznictwa zamkniętego oraz jako odrębne jednostki publiczne i niepubliczne. Dla podstawowej opieki zdrowotnej i profilaktyki przewiduje się lokalizacje w lokalnych (osiedlowych) centrach usługowych.
5. 4. 4. W szpitalnictwie na obszarze miasta zakłada się osiągnięcie wskaźników: 10 łóżek na 1000 mieszkańców miasta i 1 łóżko na 1000 mieszkańców regionu. Zakłada się profil ogólny większości istniejących jednostek szpitalnych nieakademickich oraz wykorzystywanie wszystkich szpitali na terenie metropolii, o swobodnym dostępie pacjentów całego regionu i z zagranicy.
5. 4. 5. W obrębie miasta planuje się wzrost usług medycznych dla osób starszych i chorych przewlekle oraz niepełnosprawnych w powiązaniu ze szpitalnymi wielospecjalistycznymi przychodniami, pomocą doraźną i oddziałami opieki długoterminowej i paliatywnej, a także wydzielonymi placówkami opieki społecznej.
5. 4. 6. W każdym osiedlu zaleca się utworzenie obiektu dziennego pobytu i aktywności osób w wieku poprodukcyjnym. Docelowo przewiduje się powstanie takich jednostek w każdym osiedlu.

5. 4. 6. **Opieka społeczna**
5. 4. 6. 1. Planuje się znaczny rozwój pomocy społecznej i uzupełnienie miejskich struktur opieki społecznej inicjatywami lokalnymi i aktywnością organizacji pozarządowych, w postaci niekomercyjnych placówek opieki społecznej, w szczególności: domów dziennej opieki społecznej, noclegowni, domów dla samotnych matek, ośrodków interwencji kryzysowej i schronisk dla kobiet. Obiekty winny być lokalizowane w pozyskanych budynkach po likwidowanych jednostkach edukacji i ochrony zdrowia, lub budynkach mieszkalnych przeznaczonych do likwidacji z uwagi na zmianę przeznaczenia terenu, do czasu realizacji funkcji planowanej.
5. 4. 6. 2. Planuje się rozwój psychiatrii środowiskowej oraz otwarte podejście społeczeństwa do problemów profilaktyki i terapii uzależnień, co wymaga tworzenia pośrednich form opieki stacjonarnej i ośrodków terapii w strukturach mieszkaniowych, wskazanych do lokalizowania w centrach osiedlowych, jako funkcji usług opieki społecznej.
5. 4. 6. 3. Placówki opieki społecznej winny być uwzględnione w polityce rewitalizacji obszarów miejskich. Ośrodki te powinny wypełnić i optymalnie użytkować struktury, które dla innych funkcji są trudne do adaptacji – zabudowania powojskowe, poprzemysłowe i magazynowe, zlokalizowane na obszarach przeznaczonych dla funkcji mieszkaniowej.
5. 4. 6. 4. Realizacje nowych filantropijnych inwestycji opieki społecznej powinny być wspomagane ze środków publicznych oraz w partnerstwie z kapitałem prywatnym, na terenach wskazanych i pozyskiwanych, z udziałem i za zgodą społeczności lokalnej.
5. 4. 6. 5. Ogranicza się lokalizację mieszkań socjalnych w strukturach skoncentrowanych, dopuszcza się przeznaczenie na cele socjalne do 20 % mieszkań w nowobudowanej lub

adaptowanej zabudowie na terenie zespołu zabudowy wielorodzinnej, zaleca się przeznaczanie na lokale socjalne mieszkań pozostających jako niezasiedlone co najmniej 3 lata (budynki komunalne, spółdzielcze, deweloperskie, wspólnotowe). Mieszkania socjalne winny być lokalizowane w rejonie dużych osiedli wielorodzinnych.

5. 5. BEZPIECZEŃSTWO PUBLICZNE – SŁUŻBY RATOWNICZE, OBRONA CYWILNA

5. 5. 1. Przewiduje się zreformowanie służb ratowniczych (policja, straż pożarna, pogotowie ratunkowe) w kierunku integracji służb dyżurnych odpowiedzialnych za ratownictwo w celu zapewnienia obsługi miasta, w zakresie określonych w ustawie, czasów dojazdu.

1. Miejskie Centrum Zarządzania Kryzysowego lokalizuje się w budynkach Komendy Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej przy ul. Grodzkiej 1-5;
2. Do czasu reorganizacji ośrodka pomocy doraźnej (pogotowia ratunkowego) utrzymuje się bazę zespołów wyjazdowych przy al. Wojska Polskiego 52-54 oraz stanowisko przy ul. Gryfińskiej 2a;
3. Czasowy charakter lokalizacji posiada baza obsługi technicznej i teleinformatycznej pogotowia przy ul. Mazowieckiej 14. Rozwiązania docelowe zostaną określone w planach miejscowych po ustaleniu nowej struktury działania służb ratowniczych.

5. 5. 2. Utrzymuje się lokalizacje obecnych oddziałów zakładowych oraz oddziały Miejskiej i Ochotniczej Straży Pożarnej: ul. Grodzkia, Struga, Klonowica, Firlika, Bytomska, Ludowa i OSP przy Pyrzyckiej.

1. Zakładowe Straże Pożarne należy traktować jako zabezpieczenie wspomagające służby miejskie;
2. Wyznacza się nową lokalizację Centralnej Jednostki Ratowniczo – Gaśniczej przy ul. Bohaterów Warszawy – Ku Słońcu.

5. 5. 3. Utrzymuje się lokalizacje lądowisk helikopterów służb ratunkowych przy szpitalach na Unii Lubelskiej oraz w Zdunowie, dopuszcza się budowę lądowisk przy pozostałych szpitalach jako budowane na dachach nowych obiektów kubaturowych.

5. 5. 4. Utrzymuje się Bazę Ratownictwa Wodnego na Odrze Zachodniej na wyspie Bielawa.

5. 5. 5. **Obrona cywilna**

5. 5. 5. 1. Planuje się utrzymanie sprawnych technicznie urządzeń obrony cywilnej (w przypadku likwidacji odtworzenie w nowych lokalizacjach) i uzupełnienie istniejącej struktury miejskiej o brakujące miejsca ochronne oraz stworzenia podstaw do realizacji zadań koniecznych w przypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa.

5. 5. 5. 2. W miejscowych planach należy zawrzeć ustalenia dotyczące:

1. budowli ochronnych:
    1. zachować funkcję i zmodernizować istniejące budowle ochronne w dobrym stanie technicznym, zlokalizowane w sąsiedztwie dużych skupisk mieszkaniowych i pracowniczych oraz przy węzłach komunikacyjnych;
    2. nowo projektowane garaże podziemne (wskazane w planach miejscowych) wykonać, z uwzględnieniem wymogów Obrony Cywilnej, jako budowle ochronne dla ludności na wypadek zagrożenia bezpieczeństwa państwa;
    3. wskazać rezerwy terenów pod budowę obiektów z przeznaczeniem na funkcje związane z bezpieczeństwem publicznym.
2. zaopatrzenia mieszkańców miasta w wodę w warunkach kryzysowych:

1. utrzymać istniejące studnie awaryjne, ujęcia głębinowe – komunalne i zakładowe oraz zbiorniki rezerwy wody gaśniczej do gaszenia zewnętrznych pożarów, z możliwością ich modernizacji, zachowując ich funkcję (fontanny lub zbiorniki kryte) z jednoczesnym znacznym zmniejszeniem ich pojemności, do 300 m^3; zbiorniki zbędne dla celów obrony cywilnej, w przestrzeniach publicznych do likwidacji;
2. stopniowo uzupełniać brakujące studnie awaryjne.

3. lokalizacji syren alarmowych systemu ostrzegania i alarmowania ludności miasta o zagrożeniach.

5. 6. ADMINISTRACJA PUBLICZNA, SĄDOWNICTWO, ARESZT, POLICJA, WOJSKO

5. 6. 1. W celu poprawy relacji obywatel – Miasto oraz pobudzenia aktywności i świadomości społecznej będą realizowane działania:

1. kontynuowanie dobrej praktyki uspołeczniania i upowszechniania informacji o planowanych przedsięwzięciach inwestycyjnych stanowiących zadania własne gminy oraz o innych inwestycjach istotnych dla interesu publicznego;
2. organizowanie konsultacji i dyskusji społecznych w celu pobudzenia wymiany myśli i krytycyzmu, współudziału społecznego w tworzeniu nowych jakości m.in. przestrzennych;
3. współpraca i wsparcie dla organizacji pozarządowych i wszystkich innych podmiotów wzmacniających potencjał wspólnoty samorządowej i metropolitalnej,
4. budowanie pozytywnej samooceny obywatela Miasta i wzmacnianie poczucia przynależności do wspólnoty metropolii.

5. 6. 2. Planuje się działania inwestycyjne związane z usprawnieniem funkcjonowania organów administracji i instytucji publicznych oraz zapewnieniem dostępności dla ogółu społeczeństwa, poprzez:

1. uzupełnienie przestrzennej struktury administracji publicznej w celu sprawnej obsługi mieszkańców aglomeracji oraz obszaru metropolitalnego jako realizacja wniosków do planów miejscowych;
2. uwzględnianie, w planach centrów osiedlowych, usług publicznych, w tym obiektów przeznaczonych dla lokalnych samorządów (rady osiedli) i posterunków policji;
3. zapewnienie dostępu komunikacją publiczną i indywidualną;
4. zmodernizowanie placówek administracji publicznej z udostępnieniem dla osób niepełnosprawnych, usprawnienie elektronicznej obsługi interesantów;
5. wskazanie lokalizacji dla nowych lub rozbudowujących się instytucji publicznych: Urzędu Marszałkowskiego, Sądów, jednostek współpracy międzynarodowej oraz wyspecjalizowanych instytucji państwowych i miejskich, które użytkują struktury przypadkowe (baraki, budynki mieszkalne) w obszarach ścisłego centrum, na terenach Międzyodrza i Starego Miasta lub w rejonach obsługiwanych.

5. 6. 3. Podtrzymuje się konieczność modernizacji obiektu aresztu przy ul. Stoisława - Potulickiej i zwolnienie dla publicznej komunikacji, zajętych tymczasowo, fragmentów ulic Kaszubskiej i Czackiego.

5. 6. 4. Zaleca się lokalizację nowego aresztu na terenach powojskowych.

5. 6. 5. Podtrzymuje się priorytet dla rozwoju międzynarodowego korpusu NATO i możliwość rozbudowy struktur mieszkalno-usługowych, w tym obiektów edukacji

i ochrony zdrowia o podwyższonym standardzie, w mieście i w obszarze metropolitalnym, na terenach powojskowych.
5. 6. 6. Na terenie miasta konieczna jest likwidacja wyspowych obiektów wojskowych, niebędących siedzibami instytucji i struktur dowódczych z przeznaczeniem ich na funkcje ogólnomiejskie wielofunkcyjne, m. in. związane z nauką i usługami na bazie nowych technologii.

5. 7. KULTURA

5. 7. 1. Rozwój kultury na terenie Miasta i w obszarze metropolitalnym jest celem strategicznym w ramach tworzenia wysokiej jakości życia mieszkańców. Planuje się działania w celu wykorzystania roli twórców w kreowaniu wizerunku miasta i budowaniu elity kulturalnej. Zakłada się znaczącą poprawę warunków rozwoju twórców poprzez szeroki udział w życiu miasta, aktywny udział w procesach rewitalizacji i renowacji śródmieścia, powstawania pracowni i galerii w obszarze ścisłego centrum, szczególnie w strukturach zabytkowych.
5. 7. 2. Planuje się kreowanie artystycznej atmosfery na terenie Starego Miasta, gdzie przewiduje się możliwość sytuowania pracowni artystycznych na poddaszach kamienic, w oficynach gospodarczych oraz w adaptowanych zabytkowych obiektach poprodukcyjnych, m.in. na Łasztowni. Lokale użytkowe na terenie Starego Miasta przeznacza się przede wszystkim na potrzeby kulturalne, antykwariaty, galerie, kluby i miejsca spotkań kulturalno-artystycznych.
5. 7. 3. Zakłada się utrzymanie instytucji kultury w obiektach istniejących, o uznanej renomie i tradycji. Przewiduje się likwidację rozwiązań prowizorycznych i budowę lub rozbudowę instytucji nie posiadających właściwych siedzib, lub których siedziby nie posiadają właściwych standardów:

1. Przewiduje się: budowę nowej siedziby teatru miejskiego, budowę Mediateki, powstanie sceny muzyczno-rewiowej, zespołu teatrów dramatycznych na Łasztowni ze sceną plenerową, nowej siedziby Opery na wyspie Grodzkiej z możliwością spektakli plenerowych i ze sceną pływającą, rozbudowę Teatru Polskiego, a także powstanie scen prywatnych związanych z rewitalizacją subcentrów osiedlowych;
2. Rozbudowę gmachów Muzeum Narodowego przy Wałach Chrobrego i przy ul. Staromłyńskiej oraz budowę Muzeum Przełomów na placu Solidarności i budowę Muzeum Morskiego na Łasztowni, dalszy rozwój Muzeum Techniki i Komunikacji, Miejską Galerię Sztuki Współczesnej przy ul. Świętego Ducha, budowę siedziby Muzeum Diecezjalnego przy placu św. Jakuba oraz powstanie nowych miejskich placówek związanych z ekspozycją wnętrz mieszczańskich, wielokulturową tradycją miasta, ekspozycją zabytków techniki, sztuki i nauki realizowaną przez różne podmioty;
3. Przewiduje się promocję tradycji morskiej miasta oraz szeroko pojętej etnologii, historii naturalnej i przyrody;
4. Utrwalenie lokalizacji obiektów Akademii Sztuki na terenie Starego Miasta, poprawę warunków działania szkół muzycznych i Liceum Plastycznego;
5. Budowę siedziby filharmonii przy ul Małopolskiej oraz utrzymanie tradycji koncertowych w: kościołach, klubach, muzeach, aulach i na wolnym powietrzu w amfiteatrze, na akwenach i w parkach;

6. Planuje się poprawę warunków i rozwój różnych form działań artystycznych, realizowanych przez organizacje pozarządowe, miejskie placówki kultury, stowarzyszenia i instytucje prywatne;
7. Miasto będzie występowało o przeznaczanie na potrzeby kultury, głównie skomercjalizowanej (galerie, pracownie rzemiosła artystycznego, wydawnictwa, itp.) na terenie Starego i Nowego Miasta, np. w rejonie ulicy Kolumba, Stoczni i w zabytkowych obiektach na wyspach Międzyodrza itp.

5. 7. 4. Planuje się, że amatorską twórczość artystyczną oraz szerokie spotkania ze sztuką prowadzą i nadal będą prowadzić miejskie, społeczne i prywatne instytucje kulturalne, organizacje pozarządowe, „uniwersytety trzeciego wieku", domy kultury, pracownie artystyczne przy szkołach i świetlicach samorządów osiedlowych oraz parafiach.

5. 7. 5. Na terenie osiedli, w powstających centrach lokalnych winny powstawać instytucje integrujące różne formy kontaktu z kulturą: kluby, filie biblioteczne, świetlice, galerie, itp. Ośrodki kultury powinny uwzględniać charakter, specyfikę oraz perspektywy rozwoju osiedla i lokalnej społeczności.

1. Przewiduje się budowę lub adaptację obiektów istniejących na osiedlowe domy kultury w osiedlach:
   - Warszewo,
   - Słoneczne – Bukowe,
   - Podjuchy - Klucz – Żydowce;
2. Planuje się rozwój starych i utworzenie nowych bibliotek publicznych w rejonach realizowanych osiedli jedno- i wielorodzinnych na Prawobrzeżu i w dzielnicach Północ i Zachód, na Lewobrzeżu.

5. 7. 6. Powstawanie nowych i rozwój istniejących terenów mieszkaniowych wymaga tworzenia i rozbudowy struktur duszpasterskich związków wyznaniowych, których lokalizacje ustala się w planach miejscowych.

5. 7. 7. Przewiduje się powstanie nowych parafii i budowę nowych kościołów rzymsko-katolickich na obszarach wskazanych w tomie III - Jednostki planistyczne. Lokalizacje wymienione w ustaleniach szczegółowych nie wykluczają budowy świątyń i obiektów parafialnych w innych lokalizacjach stanowiących własność Kościołów i związków wyznaniowych.

5. 7. 8. Przewiduje się przeznaczenie części cmentarza przy ul. Bronowickiej na cele cmentarza wyznaniowego.

5. 7. 9. W przypadku odstąpienia od użytkowania świątyń różnych wyznań oraz obiektów będących w przeszłości świątyniami, dopuszcza się adaptację obiektów wyłącznie na cele kultury, edukacji lub opieki społecznej.

5. 8. REKREACJA I SPORT

5. 8. 1. W celu utrzymania i poprawy jakości zamieszkania oraz aktywizacji sportowej mieszkańców, zakłada się dalsze intensywne użytkowanie istniejących terenów i urządzeń sportowych oraz pozyskiwanie nowych terenów i budowę szerokiej bazy dla rozwoju kultury fizycznej.

5. 8. 2. Planuje się utworzenie sieci obiektów i urządzeń spełniających funkcje sportowe, rozrywkowe i wypoczynkowe, obejmującej całe miasto oraz uwzględniającej różnorodne potrzeby mieszkańców we wszystkich grupach wiekowych.

5. 8. 3. Na obszarach sportowo-rekreacyjnych mogą być wprowadzane nowe usługi sportowe, uwzględniające zmieniający się styl życia oraz modne dyscypliny sportu i czynnej rekreacji. W sieci terenów sportowo-rekreacyjnych uwzględnia się także

specjalistyczne dyscypliny sportowe, wymagające specjalnych urządzeń czy zagospodarowania m.in.: kryte pływalnie, kręgielnie, korty tenisowe, pola golfowe, ośrodki jeździeckie, sztuczne lodowiska, stoki do zjazdów narciarskich i tereny dla innych sportów zimowych, tory rowerowe BMX, urządzenia dla sportów ekstremalnych.

5. 8. 4. Struktura sieci obiektów sportowo-rekreacyjnych składa się z trzech poziomów o zróżnicowanej randze i zakresie obsługi:

- regionalny, ogólnomiejski (obiekty wielozadaniowe, wielkoprzestrzenne, dla sportu wyczynowego i widowisk sportowych, obsługujące miasto, metropolię i region),
- dzielnicowy (obiekty klubowe, obiekty i tereny sportów specjalistycznych: ośrodki jeździeckie, kąpieliska),
- osiedlowy (obiekty przyszkolne, pływalnie, sportowe urządzenia terenów rekreacyjnych, komercyjne usługi typy fitness).

5. 8. 5. Do głównych zadań kierunkowych w najbliższej przyszłości należy budowa i eksploatacja obiektów o regionalnym znaczeniu:

- hali widowiskowo-sportowej,
- basenów sportowych i aquaparku,
- mariny miejskiej na Duńczycy,
- toru regatowego z zapleczem na Dziewokliczu i Jeziorze Dąbskim,
- miejskiego stadionu piłkarskiego do rozgrywek w klasie międzynarodowej,
- miejskiego stadionu lekkoatletycznego przy ul. Litewskiej,
- toru kolarskiego przy ul. Wojska Polskiego,
- terenów sportów zimowych.

5. 8. 6. Wskazuje się potrzebę tworzenia nowych i rozbudowę istniejących ośrodków sportowych dla sportów wyczynowych, elitarnych i ekstremalnych w oparciu o obszary i obiekty komunalne, klubowe i komercyjne:

1. Budowa ośrodków sportów wyczynowych, jako inwestycji klubowych, wspomaganych z budżetu, na terenach rekreacyjnych w strefach kompleksów parkowo-leśnych i nadwodnych;
2. Budowa obiektów dla dyscyplin ekstremalnych, takich jak skateparki, ściany wspinaczkowe, paralotniarstwo, spadochroniarstwo, szybownictwo, paintball, tory łucznicze, strzelnice, tory wyścigów konnych, tory wyścigów samochodowo-motocyklowych, itp., w ramach programów rekreacji realizowanych w parkach leśnych, na lotnisku sportowym, przy marinach i na nowych obszarach nieobjętych rygorami ochrony przyrody;
3. Podniesienie standardu technicznego i widowiskowego na specjalistycznych obiektach sportowych i na stadionach oraz wzbogacenie programów usług serwowanych przy obiektach sportowych, takich jak: zadaszone trybuny, zespoły gastronomiczne, sale klubowe, sale konferencyjne, salony fitness, siłownie, ośrodki odnowy biologicznej, miejsca hotelowe, zaplecza parkingowe, wyspecjalizowany handel i usługi naprawcze, szkoleniowe i organizacyjne (tor kolarski, stadion lekkoatletyczny, korty tenisowe przy al. Wojska Polskiego, obiekty klubowe, sportowe zespoły akademickie i międzyszkolne, itp.);
4. Utrzymanie dotychczasowej funkcji i modernizacja oraz rozbudowa Szczecińskiego Domu Sportu, uzupełnienie programu o usługi typu fitness, siłownie, spa, gastronomię i specjalistyczny handel;
5. Utrzymanie i rozwój ośrodków sportów zimowych:
   - rozbudowa i zadaszenie sztucznego lodowiska przy al. Wojska Polskiego;

- rozbudowa obiektów sportowych w okolicy osiedla Osów (szczecińska Gubałówka) i Stołczyn jako ośrodków sportów zimowych i rekreacji całorocznej (docelowo planuje się: narciarski stok zjazdowy, tor saneczkowy, całoroczny tor snowboard'owy, lodowisko, wyciągi, szlaki spacerowe, rowerowe, konne oraz obiekty klubowe, usługowe, gastronomiczne, szkoleniowe i handlowe;
- budowa ośrodka sportów zimowych w rejonie styku ze Szczecińskim Parkiem Krajobrazowym „Puszcza Bukowa", z budową obiektów ze sztucznym zaśnieżaniem, skoczni narciarskiej, stoku igielitowego, hali do rozgrywek hokejowych, itp.

5. 8. 7. W ramach realizacji wizji *Szczecin Floating Garden* należy budować wizerunek Szczecina jako Wodniackiej Stolicy Polski. Docelowo planuje się rozpropagowanie na terenie miasta szerokiej gamy sportów wodnych w oparciu o naturalne akweny: Jezioro Dąbie Małe, Jezioro Dąbie, Odrę Zachodnią, Regalicę, Płonię, Jezioro Głębokie i inne zbiorniki wodne, poprzez rozbudowę centrum sportów wodnych, popularyzację sportów wioślarskich, motorowodnych i żeglarstwa, rozbudowę przystani rzecznych dla kajakarstwa i wioślarstwa, modernizację szlaków kajakowych m.in. na rzece Płoni, Jez. Miedwie, rozbudowę zaplecza lądowego (stanice wodne) z wykorzystaniem nabrzeży: Regalicy, Parnicy, Kanału Odyńca, Cegielinki i wysp oraz brzegów Jeziora Dąbskiego.

5. 8. 8. W pakiecie podstawowych działań programu *Szczecin Wodniacką Stolicą Polski*, które należy rozpisać na zadania inwestycyjne, winny się znaleźć:

1. modernizacja i rozbudowa systemu punktów postojowych i przystani wodnych dla małych jednostek pływających (żaglówek, motorówek, kajaków) na estuarium Odry i nabrzeżach jeziora Dąbie we współpracy z gminami ościennymi;
2. modernizacja i rozbudowa szlaków kajakowych na estuarium Odry, we współpracy z gminami ościennymi, z systemem punktów sprawnego udostępnienia sprzętu wodnego (wypożyczenie w jednym – zwrot w innym punkcie Miasta);
3. budowa ścieżek ekologiczno – edukacyjnych z punktami obserwacji fauny i flory, które można realizować na szlakach wodnych kanałów i nabrzeży akwenów oraz na trasach wyznaczonych w planach miejscowych.

5. 8. 9. Jako obszary rekreacyjne dla popularnej aktywności sportowej mieszkańców, jak: spacery, jogging, jazda na rowerze, spacery narciarskie, gry terenowe, plażowanie, piknikowanie, wskazuje się tereny parków miejskich, parków leśnych i lokalnych zespołów zieleni rekreacyjnej w osiedlach, jako miejsca o powszechnym dostępie.

5. 8. 10. Uzupełnienie miejskiego programu rekreacji stanowią obszary wydzielonych obiektów rekreacyjnych, działających na zasadach częściowej odpłatności lub komercyjnych, które prowadzone są jako jednostki komunalne, społeczne i prywatne. Po wygaszeniu funkcji produkcyjnej elektrociepłowni „Pomorzany" planuje się adaptację zabytkowego zespołu przemysłowego na kompleks rekreacyjno – sportowy z usługami towarzyszącymi.

5. 8. 11. Dopuszcza się realizację funkcji rekreacyjnych, wymagających odpowiednich zabezpieczeń dla użytkowników (ośrodki jeździeckie, kąpieliska, tory kartingowe), na zasadach komercyjnych, na terenach komunalnych lub prywatnych, po uzyskaniu akceptacji społeczności lokalnej w procedurze planu miejscowego.

5. 8. 12. Struktura sportowo-rekreacyjna na poziomie dzielnic będzie tworzona w oparciu o szeroki i atrakcyjny program usług tego typu: dyscypliny standardowe, sport wyczynowy

oraz dyscypliny elitarne, z uwzględnieniem lokalnej specyfiki warunków naturalnych, tradycji miejsca, dostępności w obszarze dzielnicy i miasta.

5. 8. 13. Do głównych zadań w zakresie infrastruktury sportowo-rekreacyjnej w obszarze dzielnic należą:

1. uzupełnienie braków infrastruktury sportowo-rekreacyjnej na terenie dzielnic, zwłaszcza Północ i Prawobrzeże;
2. odtworzenie, poprawa standardu i uatrakcyjnienie zagospodarowania kąpielisk miejskich: „Głębokie", „Arkonka", „Dziewoklicz", „Dąbskie", reaktywacja kąpieliska „Mieleńskie";
3. utrzymanie i rozwój odpowiednich i zróżnicowanych w stosunku do warunków naturalnych form rekreacji (piesza, rowerowa, jazda konna) na obszarach stycznych z dużymi kompleksami zieleni, takimi jak: Puszcza Wkrzańska, Wzgórza Warszewskie, Park Leśny Arkoński, Park Leśny Głębokie, Park Leśny Dąbie, fragmenty Puszczy Bukowej;
4. wskazane obszary dzielnic Lewobrzeża i Prawobrzeża - rejony osiedli Kijewo (okolice Jeleniego Stawu), Płonia – Śmierdnica, Sławociesze, przewiduje się jako tereny rozwoju sportów hippicznych, przy utrzymaniu analogicznej funkcji istniejących już ośrodków jeździeckich i stajni (Bezrzecze, Osowo, Wielgowo, Płonia, Śmierdnica, Słoneczne, Dąbie) oraz ich połączenie w spójny i możliwie bezkolizyjny system ciągów hippicznych na terenie gminy z ośrodkami gmin ościennych; w ramach sytemu należy zrealizować co najmniej jedną całoroczną ujeżdżalnię krytą. Trasy hippiczne przedstawia rysunek Studium;
5. budowa stałych urządzeń rekreacyjnych typu „park rozrywki" i „wesołe miasteczko".

5. 8. 14. Na poziomie osiedla, jako podstawowego poziomu struktury miejskiej, planuje się lokalną bazę sportowo-rekreacyjną, która powinna zaspokoić podstawowe potrzeby lokalnej społeczności w zakresie możliwości uprawiania sportu amatorskiego, gier i parasportowego spędzenia czasu, w tym program rekreacyjny dla dzieci i młodzieży.

5. 8. 15. Do podstawowych zadań w zakresie infrastruktury sportowo-rekreacyjnej w obszarze osiedla należą:

1. obiekty i urządzenia sportowe przyszkolne, realizujące programy wychowania fizycznego, uczniowskich klubów sportowych i sportowych zajęć integracyjnych,
2. budowa / modernizacja istniejących osiedlowych obiektów sportowych (zespół wielkich i małych boisk do gier, boisko uniwersalne, bieżnia, korty tenisowe) w połączeniu z niewielkimi halami sportowymi;
3. zapewnienie basenu krytego lub otwartego;
4. budowa i modernizacja placów zabaw;
5. w programie funkcjonalno-przestrzennym nowych zespołów zabudowy mieszkaniowej należy zapewnić tereny przeznaczone do rekreacji czynnej, na których możliwa będzie lokalizacja placów zabaw, urządzeń do gier i innych elementów standardowego wyposażenia;
6. intensywniejsze wykorzystanie i rehabilitacja terenów zieleni w obszarze osiedla – wyposażenie wskazanych parków i zieleńców w drobne urządzenia do zabaw dla dzieci, rekreacji i wypoczynku dla dorosłych i osób starszych;
7. lokalizowanie w subcentrach osiedlowych usług typu siłownie, spa, kluby Fitness i inne usługi regeneracji i rehabilitacji.

5. 8. 16. Programy budowy urządzeń na potrzeby sportu i rekreacji oraz odzyskiwanie zdegradowanych terenów sportowych, wskazuje się jako cele inwestycyjne w ramach programów rewitalizacji.

5. 9. REWITALIZACJA OBSZARÓW MIEJSKICH

5. 9. 1. W celu przeciwdziałania zjawiskom marginalizacji społecznej oraz degradacji przestrzennej, technicznej i ekonomicznej zagrożonych części miasta, prowadzi się programy rewitalizacji, jako kompleksowy proces odnowy przestrzeni zurbanizowanej prowadzący do wzrostu jakości życia mieszkańców, ich aktywności ekonomicznej i społecznej, poprawy środowiska zamieszkania oraz ochrony dziedzictwa kulturowego, poprzez inwestycje i działania renowacyjne.
5. 9. 2. Problematyka rewitalizacji może dotyczyć osiedli zarówno budowanych współcześnie, jak i historycznych, a także terenów poprzemysłowych i powojskowych, gdzie potrzeba rewitalizacji wynika z konieczności zagospodarowania terenu i zrekompensowania utraconych korzyści z dotychczasowego użytkowania terenu.
5. 9. 3. Kompleksowości i interdyscyplinarności rewitalizacji towarzyszą: wieloletni okres realizacji, potrzeba ciągłego monitorowania obszarów i aktualizacji danych na jej temat, akceptacja i udział społeczności lokalnej, konieczność pozyskiwania różnorodnych publicznych i prywatnych źródeł finansowania. Dlatego akceptuje się rewitalizację jako metodę realizacji ustaleń Studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego poprzez opracowywanie i realizację Lokalnego Programu Rewitalizacji (LPR) w cyklach dostosowanych do bieżących potrzeb.
5. 9. 4. Odnowa obszarów miejskich o stwierdzonym wysokim stopniu patologii dotyczy części osiedli lub rewirów, jest najczęściej działaniem o zasięgu lokalnym, społecznym i często towarzyszy niskim warunkom cywilizacyjnym. Z uwagi na to, że patologie, problemy społeczne oraz warunki bytowe mieszkańców są zmienne i nie stanowią trwałego elementu w pejzażu miasta, lokalizacja obszarów rewitalizacji może być ustalana doraźnie bez upoważnienia planistycznego i bez ustalania zasad innych niż ustalone w planie dla normalnego inwestowania.
5. 9. 5. Rewitalizacja terenów poprzemysłowych i powojskowych jest zazwyczaj działaniem o zasięgu ogólnomiejskim, ponieważ skutkuje pozyskaniem “nowych” struktur przestrzennych na funkcje publiczne i usługowe (w tym usługi społeczne). W planach miejscowych winny znaleźć się ustalenia określające zasady przekształceń i możliwość zastosowania programu rewitalizacyjnego także dla aktualnie działających jednostek i zakładów.
5. 9. 6. W przypadku opuszczenia przez wojsko jednostki, obszar taki powinien zostać objęty programem rewitalizacji. Podobnie należy interpretować fakt likwidacji zakładów przemysłowych, które utraciły zdolność produkcyjną – takie obszary również należy objąć programem rewitalizacji.
5. 9. 7. Na terenie miasta Szczecina występują obszary poprzemysłowe oczekujące na umożliwienie dokonania kompleksowych przemian przestrzenno-gospodarczych. Należą do nich tereny włączane do struktur śródmiejskich lub dzielnicowych. Opuszczone zakłady wykorzystywane są na usługi małych firm, hurtowni i zakładów rzemieślniczych. Po całkowitym wyeksploatowaniu zabudowy fabrycznej ulegają rozbiórce, a ich właściciele najchętniej sprzedaliby wolny teren pod budownictwo mieszkaniowe. Jest to naturalna rewitalizacja komercyjna. Działanie takie na terenach peryferyjnie zlokalizowanych fabryk, w których ustała lub ustaje produkcja wymaga szczególnej uwagi, gdyż wiąże się z bezpowrotną utratą terenów produkcji i składów z potencjałem logistycznym. W planach miejscowych, po przeanalizowaniu skutków likwidacji miejsc pracy, należy określić zasady nowego zagospodarowania dla takich terenów, uwzględniając potrzeby lokalne i

ogólnomiejskie, z możliwością wprowadzenia programu rewitalizacji bez zamiany funkcji terenu, z dopuszczeniem w części lub na niektórych obszarach także funkcji mieszkalnej.

5. 9. 8. Aktualnie do programu rewitalizacji kwalifikuje się nadal ponad 50 % zabudowanego obszaru miasta, w którym znajdują się tereny już objęte Lokalnym Programem Rewitalizacji (LPR) i planowane do objęcia w latach przyszłych. Postulowany zakres rewitalizacji urbanistycznej poszczególnych obszarów oraz ustalenia zasad zmiany zagospodarowania zostaną określone w planach miejscowych.

5. 9. 9. Szczególnym obszarem rewitalizacji, o charakterze rewaloryzacji jest śródmieście, które pomimo intensywnego użytkowania wymaga podniesienia atrakcyjności i przywrócenia wartości społeczno-ekonomicznej stuletniej zabudowy, o walorach zabytkowych, która w wyniku wieloletnich zaniedbań, wykazuje tendencje do degradacji technicznej i estetycznej. Położone w centrum miasta obszary wyróżniające się szczególnymi zaletami architektonicznymi i urbanistycznymi, są objęte programami kompleksowej renowacji, której podstawowym celem jest poprawa warunków mieszkaniowych i podtrzymanie wartości techniczno-użytkowej zabudowy przy zachowaniu kompozycji i wartościowej fizjonomii o walorach kulturowych. Do zadań szczególnie trudnych należą styki zabudowy historycznej z zabudową powojenną, dla których zasady zagospodarowania winny uwzględniać wykorzystanie rezerw budowlanych dla łagodzenia kontrastów odmiennych form zabudowy.

5. 9. 10. Renowacja śródmieścia Szczecina, postrzeganego jako zasadniczy, materialny element tożsamości miasta, jest zadaniem strategicznym. Obszar ścisłego śródmieścia to 56 kwartałów o charakterystycznej, zwartej zabudowie z przełomu XIX i XX wieku, o wysokich walorach historycznych i architektonicznych. Przeważają tu budynki wspólnot mieszkaniowych (kamienice), a we wnętrzach kwartałów – budynki komunalne (oficyny). Renowacja kwartałów Śródmieścia, poza realizacją ogólnych celów rehabilitacji, ma na celu wzmocnienie funkcji ogólnomiejskich centrum.

5. 9. 11. Ze względu na intensywność zabudowy i jej historyczne walory, kompleksowa renowacja dopuszcza usankcjonowanie zaniżonych standardów urbanistycznych (np. niski wskaźnik terenów zieleni, niedobór miejsc parkingowych, uciążliwości komunikacyjne, wysoką gęstość zabudowy). Wymaga jednak wprowadzenia wysokiego standardu użytkowego rewitalizowanych zespołów mieszkaniowych, w których dopuszcza się nadbudowę jednej lub dwóch kondygnacji, wycofanych z lica elewacji frontowej, likwidację powierzchni mieszkalnych w przyziemiu, likwidację piwnic i budowę, lokalizowanie na poziomie podwórza przestrzeni parkingowo-garażowej, zadaszonej na części lub całości podwórza, z urządzeniem na zadaszeniu rekreacji dla mieszkańców z wykorzystaniem zieleni w donicach i w formie zielonego tarasu. Zaleca się budowę dźwigów osobowych od strony podwórzowej, połączonych z klatkami schodowymi galeriami dostawionymi do elewacji podwórzowej.

5. 9. 12. Ważnym zadaniem z zakresu rewitalizacji jest rehabilitacja osadniczych zespołów historycznych dawnych wsi o rodowodzie średniowiecznym znajdujących się w granicach miasta, są to np. Krzekowo, Warszewo, Stołczyn, Skolwin, Golęcino, Płonia. W centrach osiedli zachowany jest czytelny, średniowieczny układ ruralistyczny, który wymaga utrzymania, z zachowaniem autentycznej zabudowy i jej uzupełnieniem na lokalizacjach historycznych, nową zabudową, o gabarytach i kształcie dachu ustalonych w analizie zabudowy historycznej.

5. 9. 13. Istotnym działaniem zorganizowanym winna być kontynuacja renowacji Starego Dąbia, obszaru, o daleko posuniętej zdegradowanej zabudowie przedwojennej i powojennej, a a jednocześnie o interesującym, średniowiecznym układzie urbanistycznym. Program renowacji Starego Dąbia uwzględnia elementy o charakterze przestrzennym: remonty budynków historycznych, przebudowę zabudowy blokowej, realizację na wolnych parcelach

i na działkach niezabudowanych - nowej zabudowy, nawiązującej skalą do zabudowy historycznej, zharmonizowanie powojennej zabudowy blokowej z kompozycją osiedla, zwiększenie ilości funkcji usługowych, uporządkowanie terenów publicznych i zieleni, utworzenie ciągów pieszych, z odbudową (otwarciem) kanału Małej Płoni, przecinającego centrum w osi ul. Mierniczej oraz remontem brukowanych nawierzchni ulic.
5. 9. 14. Programem rewitalizacji należy objąć także powojenne osiedla wielorodzinne, które wymagają przekształceń w dzielnice miejskie. Regulacje podziałów terenów spółdzielczych i ich doinwestowanie winno być tematem odrębnych programów rewitalizacji prewencyjnej, zapobiegającej przyszłej i nieuchronnej degradacji.

6. OCHRONA KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

6. 1. KIERUNKI DZIAŁAŃ KONSERWATORSKICH W CELU OCHRONY ZABYTKÓW I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

6. 1. 1. Ochrona zabytków i krajobrazu kulturowego ustalana jest w prawie miejscowym dla zachowania świadectw historii, utrzymania czytelności i oryginalności miasta oraz bogactwa fizjonomii krajobrazu miejskiego. Ochrona winna sprzyjać rozwojowi miasta i nie może stanowić bariery dla rozwój gospodarki lub poprawy warunków zamieszkiwania. 6. 1. 2. Celem ochrony jest zachowanie wartościowych elementów występujących w krajobrazie kulturowym, zabytków, zespołów zabytkowych, otoczenia zabytków z elementami zagospodarowania terenu i dostosowaną do ekspozycji zabytków nową zabudową i zagospodarowaniem terenu - dla utrzymania atrakcyjności i różnorodności przestrzeni miejskiej, wzbogacania oferty turystycznej oraz podkreślania ciągłości kulturowej organizmu miejskiego.
6. 1. 3. Ustalenie ochrony zabytkowej nieruchomości i zabytku archeologicznego w planie miejscowym jest realizacją celu publicznego.
6. 1. 4. Planuje się kontynuację programu kompleksowej renowacji i rewitalizacji zabudowy i zagospodarowania zespołów zabudowy powstałej przed 1960 r. z uwzględnieniem problematyki ochrony konserwatorskiej, na terenie całego Miasta.
6. 1. 5. Zakłada się utrzymanie specyfiki zagospodarowania i zabudowy oraz czytelności podziału na osiedla samorządowe, których granice wyznaczają obszary historycznie odrębnych jednostek osadniczych, wymagających zachowania różnorodności fizjonomicznej dla zachowania lokalnej tożsamości przestrzennej i społecznej.
6. 1. 6. Wprowadza się ograniczenia inwestowania, do uszczegółowienia w planach miejscowych, na obszarach zagospodarowanych zabudową historyczną o wypełnionej i wartościowej strukturze urbanistycznej:

1. zabrania się lokalizacji nowej zabudowy wielorodzinnej i usługowej na: wyburzeniach zabudowy jednorodzinnej, terenach zieleni urządzonej (nie dotyczy ogrodów działkowych), działkach powstałych z wtórnych podziałów działek zabudowanych zabudową jednorodzinną, w granicach osiedli:
   - Głębokie,
   - Pogodno,
   - Łękno.
2. dopuszcza się adaptacje istniejącej zabudowy mieszkaniowej na funkcje usługowe z preferencją dla siedzib firm i obsługi klientów, usług biurowych, biznesu, itp.

3. zabrania się lokalizacji nowej zabudowy wielorodzinnej w obszarach jednorodnych zespołów zabudowy jednorodzinnej na terenie osiedli:
   Śródmieście - Północ od ul Mickiewicza do ul. Janosika – Unisławy; Gumieńce od ul. Szeligowskiego do ul. Ku Słońcu; Bolinko od ul. Niemcewicza do ul. Orzeszkowej; Niemierzyn od granicy lasu Arkońskiego do ul. Tatrzańskiej – Wiosny Ludów pomiędzy ul. Arkońską i Chopina; Bukowo, ul. Okólna do Szczęśliwej.

6. 1. 7. W planach miejscowych ustala się ochronę: cmentarzy, parków podworskich, parków pocmentarnych, parków leśnych, parków miejskich, skwerów, alei i szpalerów przyulicznych oraz terenów zieleni urządzonej przy obiektach architektury, stanowiących historyczne elementy krajobrazu kulturowego, wskazanych w studiach historyczno-urbanistycznych i ewidencji konserwatorskiej.

6. 1. 8. Utrzymuje się na terenie miasta ustalone lokalizacje pomników, rzeźb, akcentów plastycznych, fontann, obiektów małej architektury i dawnego (powstałego przed 1950 r.) zagospodarowania komunalnego (pompy, słupy ogłoszeniowe, latarnie, wiaty przystankowe, tramwajowe słupy trakcyjne, ogrodzenia, itp.), z możliwością ich remontów, zmiany zagospodarowania otoczenia, przeniesienia na inne lokalizacje.

6. 1. 9. Ustala się ochronę współczesnych dzieł sztuki pomnikowej, wskazanych w planie zagospodarowania województwa zachodniopomorskiego:

1. Pomnik Czynu Polaków – Szczecin, Park Kasprowicza,
2. Pomnik Zwrotniczego – Szczecin, ul. Krzysztofa Kolumba,
3. Pomnik Sternika – Szczecin, al. Papieża Jana Pawła II,
4. Pomnik Braterstwa Broni – Szczecin, Cmentarz Centralny,
5. Pomnik Króla Maciusia Pierwszego - Szczecin, ul. Obrońców Stalingradu przed Szkołą Podstawową nr 54,
6. Rzeźba plenerowa Ogniste Ptaki – Szczecin, Park Kasprowicza.

6. 2. OBSZAROWA OCHRONA WARTOŚCI ZABYTKOWYCH I DZIEDZICTWA KULTUROWEGO USTALANA W PLANACH MIEJSCOWYCH

6. 2. 1. Dla zachowania i utrzymania oryginalnych, historycznych struktur przestrzennych ustala się ochronę krajobrazu kulturowego i jego składników w ustaleniach planów miejscowych. Na terenie miasta Szczecina ustala się ochronę krajobrazu kulturowego w postaci stref ochrony konserwatorskiej, na których obowiązują ustalenia ochrony konserwatorskiej określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

6. 2. 2. Strefami ochrony konserwatorskiej obejmuje się obszary, pokazane na rysunku Studium, zawierające historyczny układ przestrzenny wyróżniający się wartością i wysokim stopniem zachowania historycznie ukształtowanej struktury urbanistycznej, na obszarze, której w ustaleniach planu uwzględnia się, w zależności od warunków lokalnych:

1. zachowanie kompozycji przestrzennej: zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetę zespołu (z dominantami), osi kompozycyjnych i powiązań widokowych,
2. utrzymanie układu ulic i placów z dążeniem do zachowania lub przywrócenia ich historycznych: przebiegu, przekrojów, dawnych linii rozgraniczających i linii zabudowy, nawierzchni ulic i chodników,
3. utrzymanie i odtworzenie historycznych podziałów parcelacyjnych w postaci podziałów geodezyjnych lub poprzez ich uczytelnienie w terenie (ogrodzenia, specjalne ukształtowanie wnętrz kwartałów, mała architektura),
4. utrzymanie autentycznej zabudowy historycznej z określeniem zakresu dopuszczalnych przekształceń, ze szczególnym uwzględnieniem kondygnacji

dachów i przyziemi, oraz wymogiem dostosowania elementów nowych do kompozycji pierwotnej,
5. zachowanie i odtworzenie zieleni i elementów zagospodarowania wnętrz publicznych,
6. dostosowanie nowej zabudowy do typu charakterystycznej dla obszaru zabudowy historycznej, wykorzystanie (kontynuacja) w nowej zabudowie zasad historycznej kompozycji zespołu i charakteru zabudowy sąsiadującej,
7. zachowanie osi kompozycyjnych i powiązań widokowych.

6. 2. 3. Strefy „E" – ochrony ekspozycji krajobrazu – ustalone w Studium i obejmujące obszary, na których ukształtowanie terenu wymaga ustalenia, realizowanych w planach miejscowych, specjalnych warunków zabudowy i zagospodarowania, umożliwiających kontakt optyczny z wartościowymi zespołami krajobrazu, dominantami przestrzennymi, estetycznymi lub zabytkami. Ustalone w Studium strefy „E" obejmują obszary wielu planów miejscowych, w których ustaleniach zabudowy i zagospodarowania terenu należy uwzględnić cele ochrony i ekspozycji krajobrazu, ustalone w punkcie 6.5 niniejszego tomu.

6. 2. 4. Strefy „E" ochrony ekspozycji obejmują panoramy Starego i Nowego Miasta oraz widoki z punktów widokowych: wieża Kościoła św. Jakuba, wieża Dzwonów Zamku, taras Wałów Chrobrego, wieża Gocławska (Bismarcka), Wzgórze Napoleona, Park Leśny Zdroje i Hotel Panorama oraz lokalne widoki z ul. Mieszka I na „Fort Prusy", wzgórze nad stadionem „Pogoni", ul. Krasińskiego, ul. Wilcza, Wzgórze Kupały (Golęcino) itp. Wymienione powyżej strefy uwzględnia się w projektowaniu nowej zabudowy i zadrzewień w rejonach zabudowy historycznej śródmieścia.

6. 2. 5. W ramach ochrony krajobrazu ustala się wymóg badania wpływu na krajobraz z przestrzeni publicznych lokalizacji nowej zabudowy wysokiej i wysokościowej na obszarach śródmiejskich innych niż dopuszczone w obowiązujących, w dniu wejścia w życie Studium, planach miejscowych.

6. 2. 6. W planach miejscowych uwzględnia się ochronę ekspozycji zabudowy zabytkowej, wskazanej we wnioskach Konserwatora Zabytków.

6. 2. 7. Ochrona zabytków archeologicznych (Strefy „W" konserwatorskiej ochrony zabytków archeologicznych) to obszary występowania reliktów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego oraz tereny zabytkowe zawierające materialne ślady dostępne za pomocą badań metodami archeologicznymi.

6. 2. 7. 1. Ustala się zakaz nowej zabudowy i prowadzenia prac ziemnych w strefie ochrony zabytków archeologicznych „WI", związanych ze stanowiskiem archeologicznym wpisanym do rejestru zabytków.

6. 2. 7. 2. W strefach „WII" ochrony zabytków archeologicznych, nie wpisanych do rejestru zabytków, dopuszcza się inwestowanie na zasadach określonych w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Obowiązuje ochrona zabytku archeologicznego przez sporządzenie dokumentacji.

6. 2. 7. 3. Na terenach wielofazowych struktur zabytkowych (tereny średniowiecznego zespołu osadniczego) nowa zabudowa i zagospodarowanie, w tym prowadzenie infrastruktury podziemnej, wymaga ochrony zabytków archeologicznych przez sporządzenie dokumentacji.

6. 2. 7. 4. Granice obszarów występowania reliktów osadniczych (stref W), objętych ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku Studium, mogą być korygowane przy sporządzaniu planów miejscowych, z uwagi na zmianę skali lub występowanie obiektów budowlanych, zrealizowanych tras drogowych itp.

6. 2. 7. 5. Przy sporządzaniu planów miejscowych wskazane jest sporządzenie studium krajobrazowo-konserwatorskiego na podstawie, którego określi się zakres i formy przestrzennej ochrony konserwatorskiej. W planach miejscowych dopuszcza się korekty granic lub zmiany stref ochrony konserwatorskiej.

6. 3. OCHRONA ZABYTKÓW

6. 3. 1. Ochrona zabytków nieruchomych, poprzez wpis do rejestru zabytków, należy do organu ds. ochrony zabytków i jest regulowana przepisami odrębnej ustawy. W planie miejscowym obok informacji o zabytku wpisanym do rejestru winno znajdować się ustalenie obszaru ochrony sąsiedztwa zabytku, z warunkami zagospodarowania i kształtowania otoczenia zabytku i widoku na zabytek.
6. 3. 2. Ochrona zabytków nie wpisanych do rejestru, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków oraz wskazanych w Gminnym Programie Opieki nad Zabytkami, studiach i analizach konserwatorskich do ochrony w planie miejscowym, jest zapisywana w postaci ustaleń szczegółowych, dla każdego zabytku, ze wskazaniem adresu i lokalizacji na rysunku planu.
6. 3. 3. W ustaleniach planu należy określić indywidualnie zakres ochrony dla każdego obiektu lub zwartego zespołu zabudowy, analizując następujące zagadnienia:

1. dopuszczalny zakres zmian: funkcjonalnych, gabarytowych, kompozycyjnych, w tym wielkości i podziały otworów;
2. możliwość użycia innych materiałów budowlanych z podaniem oczekiwanej faktury i kolorystyki elewacji;
3. wystrój wnętrz o charakterze półpublicznym (bramy przejazdowe, klatki schodowe);
4. zagospodarowania otoczenia, ogrodzenia, nawierzchnie, zieleń, zmiana granic działki budowlanej,
5. dla zabytków nie wpisanych do rejestru zabytków, ustalanych w planie do likwidacji, ustala się obowiązek wykonania inwentaryzacji konserwatorskiej obiektu, a także w przypadku konieczności rozbiórki obiektu, wynikającej ze zdarzenia losowego.

6. 3. 4. Na wniosek organu ds. ochrony zabytków dopuszcza się ochronę zabytków niematerialnych (nazw ulic, placów, nazw własnych budynków i ich zespołów, nazw budowli – mostów, nabrzeży, nazw parków i zespołów leśnych) i ich zmianę ustaleniami w planie miejscowym.
6. 3. 5. Aktualny na dzień sporządzenia projektu Studium wykaz obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków i znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków i zespołów zieleni zabytkowej do ochrony w planach miejscowych zawiera tom IV – Aneksy.

6. 4. OCHRONA OBIEKTÓW I OBSZARÓW DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

6. 4. 1. Obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej na terenie miasta Szczecina obejmują:
- budynek plombowy, ul. Wojska Polskiego 51,
- budynki narożnikowe, ul. Piotra Skargi 5 – 5a, ul. Zaciszna 4a,
- budynek plombowy przy pl. Zgody 1,
- część budynku dawnej „Baltony”, tzw. „Grzybek”, ul. Gdańska 40,
- kościół pw św. Krzyża ul. Wieniawskiego 5a,

- kościół pw Miłosierdzia Bożego, ul. Przyjaciół Żołnierza 45,
- kościół pw św. Ottona, pl. Św. Ottona 1,
- osiedle „Kotwica" przy pl. Kilińskiego.

Uzupełnieniem wykazu jest ustalenie zawarte w planie zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego, w którym wskazano obok pomników następujące obiekty budowlane:

- zabudowa mieszkaniowa Śródmiejskiej Dzielnicy Mieszkaniowej – al. Papieża Jana Pawła II i pl. Lotników,
- budynek dawnej siedziby PBKS („Czekoladka") – al. Niepodległości 31,
- szkoła podstawowa nr 21 – ul. Jaworowa 1,
- Szczeciński Dom Sportu – ul. Wąska 16,
- Aula Kopernikańska, ul. Powstańców Wielkopolskich 72,
- Teatr Letni im. Heleny Majdaniec – Park Kasprowicza.

6. 4. 2. Przewiduje się na etapie sporządzania planów miejscowych, dokonanie szczegółowych analiz wartości przestrzennych obiektów wskazanych jako dobra kultury współczesnej w Studium, zasięgnięcie opinii środowisk twórczych i ustalenie w miejscowych planach zasad ochrony tych obiektów i ich otoczenia, tj.:

1. ochrony układów urbanistycznych (proporcje i gabaryty obiektów, osie kompozycyjne, cechy wnętrz urbanistycznych, struktur kompozycyjnych itp.),
2. rygorów dotyczących m.in. remontów, rozbudowy obiektów objętych ochroną; utrzymanie istniejącej zabudowy poprzez ochronę elementów decydujących o cechach reprezentowanego stylu (ograniczony zakres dopuszczalnych przekształceń funkcji, dachów i przyziemi, układu otworów okiennych i drzwiowych, detalu i materiałów wykończenia zewnętrznego) oraz zachowanie elementów zagospodarowania terenu we właściwym realizacji stanie technicznym i funkcjonalnym,
3. kształtowania nowej zabudowy (nawiązanie do zasad kompozycji zespołu chronionego, nawiązanie do charakteru zabudowy chronionej).

6. 4. 3. Ustalenia winny być określone dla każdego z obiektów indywidualnie, z uwzględnieniem, w zależności od potrzeb, określenia: dopuszczalnych zmian zewnętrznych i wewnętrznych, zasad remontów i modernizacji, dokumentowania zmian i ustalania trybu nadzoru architektonicznych władz samorządowych.

6. 5. KSZTAŁTOWANIE STRUKTURY KRAJOBRAZU MIASTA

6. 5. 1. Elementami istotnymi dla krajobrazu Miasta jest utrzymanie kontroli planistycznej nad jego wizualną percepcją oraz kształtowanie nowych wartości kulturowych w przestrzeni miejskiej. Działania takie będą ukierunkowane na wzbogacanie przestrzeni wnętrz urbanistycznych, podkreślenie dominant kompozycyjnych, w tym mostów i zamknięć ciągów ulicznych, wypełnianie niezagospodarowanych terenów miejskich oraz na przekształcenia zabudowy i zagospodarowania o niskich walorach technicznych i estetycznych.

6. 5. 2. W kształtowaniu fizjonomii miasta należy przede wszystkim chronić walory lokalnego krajobrazu, w tym jego *genius loci*:

1. rozległe panoramy miasta, widoczne z doliny Odry i otaczających je wzgórz,
2. charakterystyczne widoki z publicznych ciągów komunikacyjnych (pieszych, kołowych, kolejowych, wodnych) i punktów widokowych (w tym posiadających tradycję miejsca), ze szczególnym uwzględnieniem widoków z rzeki Odry oraz z mostów,

3. krajobrazy wnętrz urbanistycznych, które świadczą o tożsamości miasta, a wśród nich reprezentacyjne, śródmiejskie przestrzenie publiczne oraz historycznie komponowane układy przestrzenne osiedli, dawnych wsi,
4. sylwetę Miasta nad wodą, wnętrza krajobrazowe rzeki oraz niepowtarzalny krajobraz przyrodniczy Międzyodrza.

6. 5. 3. Ze szczególną dbałością należy podejść do planowania inwestycji, które w sposób istotny zmienią charakter ciągu widokowego, układu kompozycyjnego lub wprowadzą nowe elementy do ukształtowanego krajobrazu miejskiego.

1. planowanie nowych obiektów, mających kluczowe znaczenie dla miasta i percepcji krajobrazu, m. in. dominant, wielkogabarytowych obiektów użyteczności publicznej: centra handlowe, budynki uczelni, urzędy, świątynie, muzea, teatry, garaże wielopoziomowe lub obiekty inżynierskie - np. przeprawy mostowe, powinno być poprzedzone analizą otoczenia obiektu, a niekiedy opracowaniem studium wpływu na krajobraz miasta.
2. w związku z wartościami krajobrazowymi, ich ochroną i udostępnianiem z przestrzeni publicznych należy w planach miejscowych ustalać ewentualne ograniczenia dla lokalizacji osłon akustycznych.
3. lokalizacje wielkogabarytowych reklam i wolno stojących należy rozpatrywać z dbałością o krajobraz miasta i jego odbiór z przestrzeni publicznych w kontekście ich obudowy i ważności – należy zakazywać lokalizacji reklam na tle zespołów zieleni urządzonej, zabytków, obiektów administracji publicznej, pomników i otwarć krajobrazowych, w tym na nabrzeżach rzecznych, ograniczenia te, rozpatrywane indywidualnie będą przedmiotem ustaleń planów miejscowych.

6. 5. 4. W działaniach planistycznych utrzymać należy kontrolę nad kształtowaniem tzw. piątej elewacji budowli zlokalizowanych w polu widoku z wyniesionych ponad teren miejsc obserwacyjnych: Wzgórze Napoleona, wzgórza Warszewskie, południowy kraniec ul. Potulickiej itp., z których widać dachy. W miejscowych planach zostaną zawarte regulacje widokowych i estetycznych rozwiązań przestrzennych w rejonach głównych wlotów do miasta, obserwowanych przez wjeżdżającego.

6. 5. 5. W celu udostępnienia atrakcyjnych widoków miejskich należy ułatwiać i zagospodarowywać, a w niektórych przypadkach przywracać, dostęp do naturalnych i sztucznych miejsc widokowych, punktów i ciągów (Wieża Gocławska, d. Bismarcka, Katedra, Zamek, Urząd Wojewódzki, Polana Widok w Zdrojach itp.).

1. Plany miejscowe, a w konsekwencji i programy architektoniczne nowych, wysokich lub stojących na wzniesieniach budowli oraz innych otwartych terenów, powinny przewidywać tworzenie platform widokowych lub w inny sposób udostępniać atrakcyjne widoki publiczności.
2. Należy dążyć do odbudowy historycznych punktów widokowych (np. Wieża Quistorpa, wieża widokowa Żydowce) oraz budowy nowych miejsc atrakcyjnej ekspozycji, które powinny stanowić integralny element przestrzeni publicznych.

6. 5. 6. Konieczne są działania na rzecz poprawy wizerunku miasta: odbudowa, uzupełnienie, modernizacja i utrzymanie nadrzecznych bulwarów, zieleni parków leśnych i miejskich, kwartałów śródmiejskich, nadodrzańskich terenów rekreacyjnych, skarp doliny rzecznej na Pomorzanach, Golęcinie, Gocławiu, Stołczynie. Nieodzowna jest stopniowa restrukturyzacja zdegradowanej i często nienadającej się do odbudowy tkanki miejskiej wzdłuż rzeki Odry, wypełnienie powstałych luk nową substancją, typową dla funkcji i zabudowy nadrzecznej. Stworzy to szansę kreacji nowych frontów wodnych i rewitalizacji obszaru.

6. 5. 7. Miastu powinno przywracać się morski charakter, przez odbudowę podstawowej infrastruktury właściwej dla miasta portowego i przywodnego (mosty, przystanki żeglugi pasażerskiej, przystanie jachtowe i wioślarskie, ośrodki sportów motorowodnych, tawerny nadbrzeżne, targowiska rybne).

6. 5. 8. Szczecin znany jako miasto zieleni, dla zachowania swojego charakteru i utrzymania walorów krajobrazowych wymaga zarówno pielęgnacji istniejących, jak i tworzenia nowych terenów zieleni w stopniu równoważącym rozwój terenów zabudowanych. Kontynuując tradycję miasta, w którym zieleń stanowiła integralny element kompozycji urbanistycznej, planuje się odtworzenie, uzupełnianie i projektowanie nowych terenów zieleni:

1. Tereny zieleni urządzonej, na Lewobrzeżu i Prawobrzeżu wymagają uporządkowania i zagospodarowania. Dotyczy to przede wszystkim:
- budowy w rejonie Syrenich Stawów - miejskiego Arboretum,
- odbudowy Doliny Siedmiu Młynów,
- odtworzenia Uroczyska Kupały (zespołu leśnego z wieżą Bismarcka),
- odtworzenia Uroczyska Mścięcino,
- odtworzenia Uroczyska Zdroje,
- zagospodarowania Parku im. Fryderyka Chopina,
- zagospodarowania Parku Brodowskiego,
- zagospodarowania Parku w Klęskowie,
- zagospodarowania terenów zieleni Babina.

2. Oprawa krajobrazowa i zagospodarowanie zielenią ozdobną i naturalną terenów na Wyspie Grodzkiej i Wyspie Zielonej oraz na wyspie Krainice i Siedlińskiej Kępie.

3. Powojenne osiedla wielorodzinne zabudowy mieszkaniowej mają nieurządzone tereny parków osiedlowych, które winny zostać wyłączone z terenów mieszkaniowych i zostać zagospodarowane, na obszarach zieleni osiedlowej pozostawia się funkcje rekreacyjne.

6. 5. 9. Rozwój miasta będzie kreować nowe wartości, w tym wartości estetyczne. W nawiązaniu do tradycji, w mieście powinny powstawać nowe tereny publiczne, zespoły komponowanej zieleni oraz nowe założenia parkowe.

1. Przekroje projektowanych ulic dwujezdniowych winny nawiązywać do bulwarowych kompozycji zieleni miasta (obsadzone alejowo pasy międzyjezdniowe, szpalery drzew w ulicach z układem asymetrycznym).
2. Przedsięwzięcia z zakresu zieleni komponowanej, np. projektowane cmentarze, nowe parki na terenach ogródków działkowych powinny stanowić przestrzenie o wysokiej estetyce i być realizowane na podstawie projektów konkursowych.

6. 5. 10. Dla poprawy estetyki miasta przewiduje się przełożenie pod poziom terenu napowietrznej struktury inżynieryjnej: linie energetyczne i ciepłownicze na terenie całego miasta, a przede wszystkim na trasach wlotowych do Szczecina.

7. ROZWÓJ TERENÓW NADWODNYCH

7. 1. TERENY NADWODNE W STRUKTURZE MIASTA I ŻEGLUGA ŚRÓDLĄDOWA

7. 1. 1. Ustala się zasadnicze kierunki rozwoju zachodnich obszarów wysp Śródodrza w obszarze Śródmieścia. Na terenach poportowych i poprzemysłowych ustala się realizację funkcji ogólnomiejskich, charakterystycznych dla centrów miast nadrzecznych, w tym z zakresu nauki, kultury, sportu i turystyki, z towarzyszeniem funkcji mieszkaniowych i usług handlu, gastronomii, finansów, oraz zarządzania i biurowych.

Obszary nadwodne będą poszerzać inwestycyjną ofertę centrotwórczą miasta i staną się prestiżową przestrzenią miejską.

7. 1. 2. Transformacja terenów poportowych i poprzemysłowych na potrzeby ogólnomiejskie obejmuje przekształcenia:

1. dostosowanie przepraw mostowych na szlaku żeglugowym drogi wodnej Odry Zachodniej, na odcinku od Skośnicy do Trasy Zamkowej do wymogów klasyfikacyjnych określonych w przepisach odrębnych;
2. zmianę przebiegu granic portu i wyłączenie z terenu portu obszarów wód i terenów o funkcjach ogólnomiejskich;
3. dostosowanie nabrzeży do planowanych funkcji turystycznych, cumowania domów pływających oraz wodowania i wyciągania turystycznych i sportowych jednostek pływających;
4. dekontaminację gruntów poprzemysłowych;
5. modernizację sieciowej infrastruktury technicznej;
6. budowę nowego układu komunikacyjnego wiążącego tereny Międzyodrza ze strukturami miejskimi i bezpośredniego powiązania portu z autostradą;
7. przekształcenia struktury podziałów własnościowych zgodnie z obowiązującymi planami miejscowymi, w tym zmiany linii brzegowej.

7. 1. 3. Zainwestowanie terenów na wyspach: Grodzkiej, Łasztowni, Kępie Parnickiej i Wyspie Zielonej wymaga realizacji dogodnej obsługi komunikacyjnej:

1. przebudowy ul. Energetyków dla obsługi zabudowy na Łasztowni, z bezkolizyjnym przebiegiem szybkiego tramwaju;
2. przebudowy Mostu Długiego z zapewnieniem normatywnego prześwitu dla drogi wodnej i bezkolizyjnego ciągu Szybkiego Tramwaju;
3. przebudowy Mostu na Kanale Zielonym i wiaduktu kolejowego nad ul. Heyki;
4. budowy mostu przez Duńczycę, łączącego Łasztownię z Wyspą Grodzką;
5. budowy mostu z Łasztowni na teren Starego Miasta na wodach śródlądowych równolegle do Trasy Zamkowej;
6. budowy mostu z ul. Kolumba na Wyspę Zieloną;
7. budowy mostu przez Przekop Parnicki, łączącego Kępę Parnicką z Wyspą Pucką.

7. 1. 4. Realizacja inwestycji komunalnych i prywatnych na terenach wysp Międzyodrza winna być koordynowana przez podmiot skupiający właścicieli i partnerów inwestycyjnych pod kierunkiem władz miasta Szczecin.

7. 1. 5. Na terenach po wschodniej stronie terenów kolejowych Dworca Wrocławskiego utrzymuje się rozwój funkcji portowych, dostosowanych do nowoczesnych technik transportu, z możliwością lokalizacji obiektów przemysłowych, nieuciążliwych dla środowiska.

7. 1. 6. Na terenach sąsiadujących ze śródlądowym szlakiem transportowym Odry Zachodniej i Regalicy planuje się organizację miejskiego portu rzecznego.

7. 1. 7. Na Odrze Zachodniej w rejonie Pomorzan, przewiduje się lokalizację wydzielonej przeładowani przemysłowo-usługowej związanej z obsługą transportem śródlądowym.

7. 1. 8. Przewiduje się wykorzystanie nabrzeży i bulwarów nadodrzańskich – po ich renowacji – na nabrzeża obsługujące ruch pasażersko – turystyczny, a przy nabrzeżu Bułgarskim terminal pasażerski dla statków pasażerskich, promów i wycieczkowców.

7. 1. 9. Planuje się rozbudowę dworca morskiego przy ul. Jana z Kolna oraz budowę przystani jachtowych z zapleczem technicznym na Duńczycy, Basenie Wschodnim i Zachodnim dla jednostek morskich, a na Parnicy, Kanale Zielonym i w basenach po obu stronach Odry Zachodniej i Regalicy - dla jednostek śródlądowych. Dopuszcza się

wykorzystanie nabrzeży na wodach śródlądowych do postoju pływającego taboru towarowego.
7. 1. 10. Planuje się modernizację obiektów i rozbudowę infrastruktury związanej z obsługą miejskiego portu pasażerskiego na wodach morskich Odry Zachodniej.
7. 1. 11. Planuje się przeznaczenie na funkcje portowe o niskiej uciążliwości (usługi, przystanie żeglarskie, ośrodki sportów wodnych) terenów przy wodach morskich Odry Zachodniej, od Skolwina do Żelechowej oraz, na wyspach Grodzkiej i Bielawie.
7. 1. 12 Programy transformacji obszarów nadwodnych poprzemysłowych i poportowych są celami inwestycyjnymi w ramach programów rewitalizacji.
7. 1. 13. Utrzymuje się lokalizację bazy Wodnego Ochotniczego Pogotowia Ratunkowego w rejonie Kanału Zielonego.
7. 1. 14. Utrzymuje się, w rejonie nabrzeża Żelechowskiego Górnego, lokalizację szkoleniowego ośrodka ratownictwa morskiego, z dopuszczeniem jego rozbudowy.
7. 1. 15. Na terenach brzegowych i wodnych wysp, pomiędzy Odrą Zachodnią i Jeziorem Dąbie, planuje się budowę miejsc postojowych dla małych jednostek pływających i kajaków, których lokalizację i warunki zabudowy określa się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
7. 1. 16. Na terenie składowiska refulatu, w zatoce wyspy Rokiciny, dopuszcza się lokalizację centrum żeglugowo-turystycznego, z przystanią.
7. 1. 17. Utrzymuje się ośrodek turystyczno-wypoczynkowy „Plaża Mieleńska” na Wielkiej Kępie z przystanią i trwałą zabudową oraz ośrodek i kąpielisko przy Kanale Odyńca („Dziewoklicz”) z rozbudową po stronie północnej i budową przystani barkowej od strony Regalicy.

7. 2. ZAŁOŻENIA ROZWOJOWE TERENÓW PORTOWYCH

7. 2. 1. Planuje się rezerwowanie w granicach administracyjnych miasta i gminy Szczecin strategicznych obszarów rozwoju portu morskiego i usług z nim związanych na terenach nadodrzańskich, w północnej części miasta (Skolwin, Stołczyn) i na Ostrowie Mieleńskim oraz Ostrowie Grabowskim, z dopuszczeniem na nich inwestycji, mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w zależności od odporności na uciążliwości najbliższego sąsiedztwa. Za rezerwy rozwojowe portu morskiego i przemysłu portowego uznaje się także niepodlegające wyłączeniu niezagospodarowane tereny leżące w granicach gruntów obecnych użytkowników portu.
7. 2. 2. Planuje się przeznaczenie na funkcje portowe terenów, które mogą uzupełniać zaplecze składowo-manipulacyjne nabrzeży przeładunkowych przy ul. Nad Odrą, ul. Lipowej na północ od nabrzeża Huk, ul. St. Kujota, ul. Hryniewieckiego, ul. Gdańskiej, ul. Basenowej, ul. Górnośląskiej i tereny nad Regalicą.
7. 2. 3. Dopuszcza się wyprzedzające, w stosunku do rozpoczęcia inwestycji, uzdatnianie terenów rozwojowych portu morskiego urobkiem z prac pogłębiarskich.
7. 2. 4. Dopuszcza się wykorzystanie urobku z prac pogłębiarskich do wykonywania budowli regulacyjnych, kształtowania linii brzegu oraz uzdatniania terenów.
7. 2. 5. Wyznacza się miejsce do odkładania urobku z prac pogłębiarskich z toru wodnego i śródlądowych dróg wodnych oraz akwenów portowych w rejonach istniejących pól refulacyjnych i na terenie zatok Łęka, Gać przy południowym brzegu wyspy Radolin.
7. 2. 6. Akceptuje się inne lokalizacje pól refulacyjnych na terenach lądowych, zalądawianych, lub tworzonych w formie wysp, przy uwzględnieniu przesłanek ekonomicznych i ekologicznych pogłębiania torów wodnych z zapewnieniem bezpieczeństwa powodziowego i przy założeniu, że składowanie refulatu powinno

odbywać się jak najbliżej obszaru wydobycia, służyć inwestycyjnemu kształtowaniu nabrzeża, a jednocześnie stwarzać dogodne warunki dla środowiska przyrodniczego i rozwoju turystyki.
7. 2. 7. Integralną częścią programu składowania refulatu jest rekultywacja obszaru po wypełnieniu składowiska i jego przygotowanie pod wskazane planem miejscowym użytkowanie lub sukcesję ekologiczną. Szczegółowe ustalenia zostaną zredagowane w planach miejscowych, w zależności od warunków lokalnych i możliwości inwestycyjnych.

7. 3. ROZWÓJ PORTU MORSKIEGO

7. 3. 1. Na terenie Portu Morskiego w Szczecinie realizuje się uzdatnianie gruntów i budowę infrastruktury portowej z niezbędną infrastrukturą publiczną zapewniającą dostęp do zrealizowanych: Zachodniopomorskiego Centrum Logistycznego, Bazy Kontenerowej Półwyspu Katowickiego i pozostałych zagospodarowanych terenów portowych. Planuje się zagospodarowanie Ostrowa Mieleńskiego i restrukturyzowanych terenów przeładunkowych na potrzeby przemysłu przyportowego i innych usług okołoportowych (obsługi i remontu statków, budowy urządzeń portowych, energetycznych i technologicznych), z budową nabrzeży, pomostów dla statków ro−ro, baz kontenerowych, baz przeładunku zbóż i pasz, przepraw mostowych, dróg, torów kolejowych, parkingów buforowych, magazynów, terminali umożliwiających obrót płynnymi towarami spożywczymi, surowcami chemicznymi, paliwami płynnymi i innymi towarami wymagającymi obsługi portowej.
7. 3. 2. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę bazy magazynowej i systemów transportu wewnętrznego na obszarach już zainwestowanych.
7. 3. 3. Planuje się dostosowania infrastruktury portu w Szczecinie do wymagań nowoczesnych systemów transportowych w obrocie lądowo-morskim, podniesienia konkurencyjności zespołu portowego na rynku usług portowych, przystosowania zespołu portowego do przewidywanego intensywnego wzrostu obrotów w basenie Morza Bałtyckiego i przenoszenia ładunków „z dróg na morze”.
7. 3. 4. Realizuje się rozbudowę i modernizację wewnętrznych układów drogowych i kolejowych oraz budowę obiektów hydrotechnicznych, w tym poszerzenie Kanału Dębickiego i Wrocławskiego, budowę nabrzeży wzdłuż Parnicy z dopuszczeniem zalądowienia zbędnych basenów w rejonie Basenu Górnośląskiego i budowę nabrzeży wzdłuż Przekopu Mieleńskiego.
7. 3. 5. W celu zapewnienia bezpieczeństwa żeglugi dopuszcza się zapewnie strefy ochrony ekspozycji (wizury) znaków nawigacyjnych, z ochroną: ekspozycji znaku lub układu geometrycznego znaków, koloru znaków, źródła świecenia i tła znaków nawigacyjnych poprzez ustalenia w planach miejscowych:

1. zakazu sytuowania obiektów mogących przysłaniać lub utrudniać identyfikację znaków nawigacyjnych;
2. zakazu umieszczania źródeł światła mogących utrudniać identyfikację świateł znaków nawigacyjnych, zakaz stosowania świateł, kolorystyki lub form mogących sugerować oznakowanie nawigacyjne lub powodujących podświetlenie tła niekorzystnie wpływające na widzialność (zapewnienie właściwego zasięgu) świateł znaków nawigacyjnych;
3. likwidacji roślinności mogącej przysłaniać lub utrudniać identyfikację znaków nawigacyjnych;

4. w strefie widoczności toru wodnego i akwenów portowych oświetlenie na terenach lądowych, winno posiadać przesłony uniemożliwiające bezpośrednie padanie promieni świetlnych poza linię nabrzeży.

7. 3. 6. Na Ostrowie Grabowskim, na zapleczu przyszłych nabrzeży głębokowodnych, zarówno na potrzeby terminalu kontenerowego – Kanał Dębicki jak i na potrzeby przeładunków towarów masowych wzdłuż Przekopu Mieleńskiego, przewiduje się lokalizację obiektów produkcyjnych przemysłu portowego lub funkcji dystrybucyjno-logistycznych. Na pozostałej części Ostrowa realizowana jest komunikacja ogólna, infrastrukturalne obiekty techniczne z trasami magistralnymi sieci i rurociągów, zachowana oczyszczalnia ścieków przemysłowych i komunalnych i budowana rozdzielnia wysokiego napięcia z instalacją do przekształcania, unieszkodliwiania i odzysku odpadów komunalnych, w tym instalacją do termicznego przekształcania odpadów.

7. 3. 7. Planuje się budowę drogi łączącej ul. Hryniewieckiego z Ostrowem Grabowskim oraz nową drogę łączącą ul. Gdańską (przedłużenie ul. Górnośląskiej) z Ostrowem Mieleńskim i Grabowskim. Obsługa kolejowa będzie poprowadzona z parku wrocławskiego wzdłuż ul. St. Kujota oraz na przedłużeniu ul. Hryniewieckiego.

7. 3. 8. Północny brzeg Półwyspu Katowickiego zabudowany zostanie głębokowodnym nabrzeżem Dąbrowieckim.

7. 3. 9. Planuje się restrukturyzację obszaru portu z elewatorem Ewa. Cała północna część półwyspu Ewa, między nabrzeżem Zbożowym a Słowackim, zostanie przeznaczona, zgodnie ze strategią rozwoju portu, pod rozbudowę potencjału składowego zbóż i pasz.

8. SYSTEM TRANSPORTOWY

8. 1. SIEĆ ULICZNA - POWIĄZANIA Z ZEWNĘTRZNYM UKŁADEM KOMUNIKACYJNYM

8. 1. 1. Podstawowy układ komunikacyjny miasta będzie oparty głównie na istniejącej sieci ulic. Przewiduje się przebudowę części istniejących ulic w celu dostosowania ich do wzrastających potrzeb przewozowych, w tym poprawy funkcjonowania komunikacji publicznej. Planuje się także budowę nowych elementów układu komunikacyjnego, co wynika z potrzeby obsługi nowego zagospodarowania przestrzennego, poprawy bezpieczeństwa i eliminacji uciążliwości związanych m.in. z ruchem tranzytowym czy przewozem materiałów niebezpiecznych.

8. 1. 2. Powiązania miasta z układem zewnętrznym zapewniać będą:

- autostrada A6 obsługująca kierunek zachodni (Berlin) oraz, w powiązaniu z drogami ekspresowymi S3 i S6, kierunki Świnoujście (Ystad) i Gdańsk,
- droga ekspresowa S3 obsługująca kierunek południowy do autostrady A2 i dalej do granicy z Republiką Czeską,
- droga ekspresowa S10 w kierunku Bydgoszczy i Torunia,
- droga krajowa nr 10 do przejścia granicznego w Lubieszynie,
- droga krajowa nr 13 do przejścia granicznego w Kołbaskowie i Rosówku,
- droga krajowa nr 31 w kierunku Gryfina i Słubic,
- droga wojewódzka nr 115 do granicy państwa i w połączeniu z drogą wojewódzką nr 114 do Polic.

8. 1. 3. Od 2010 roku nastąpiła zasadnicza zmiana w obsłudze ruchu zewnętrznego od strony południowej. Ruch na tym kierunku przejęty został głównie przez drogę ekspresową S3 połączoną z autostradą A6 w rejonie ul. Srebrnej. Zakłada się także istotne zmiany w

przebiegu drogi nr 10 do granicy państwa (Lubieszyn) oraz drogi nr 13 do granicy państwa w Kołbaskowie. W obu przypadkach przewidywane są zmiany wylotów tych dróg. W pierwszym przypadku przebieg drogi krajowej nr 10 będzie przesunięty w kierunku północnym do wysokości ul. Łukasińskiego i będzie nawiązywał do zmienionego przebiegu tej drogi na terenie gminy Dobra, w drugim przypadku zakłada się nowy przebieg drogi krajowej nr 13, będący „przedłużeniem" ul. Południowej i pozwalający na ominięcie intensywnie urbanizującego się pasma Szczecin – Przecław oraz miejscowości Przecław. Przewiduje się kontynuację przebudowy drogi A6 do parametrów autostrady od węzła „Kijewo" do węzła „Rzęśnica" (poza granicą miasta).

8. 1. 4. Od strony wschodniej przewiduje się nową trasę wyjazdową, tzw. ul. Nowoprzestrzenną, dla obsługi ruchu w kierunku Świnoujścia i Gdańska, połączoną z autostradą A6 w węźle„Tczewska". Planuje się doprowadzenie istniejącej trasy wylotowej (ul. Szosa Stargardzka) do parametrów drogi ekspresowej, tj. takich, jakie zakładane są dla drogi krajowej nr 10 poza granicami miasta.

Zakłada się zmianę wylotu drogi wojewódzkiej nr 115. Droga ominie osiedla Głębokie i Pilchowo i łączyć się będzie z planowaną obwodnicą zachodnią.

8. 1. 5. Ważny element zewnętrznego układu drogowego będzie stanowić obwodnica zachodnia wraz z przeprawą w rejonie Polic i połączeniem z drogą ekspresową S3 na wysokości Goleniowa. Realizacja obwodnicy ma na celu eliminację z sieci ulicznej ruchu tranzytowego, w tym ruchu z przejść granicznych, a także przewozów materiałów niebezpiecznych. Obwodnica zachodnia będzie miała wpływ na sposób obsługi miasta, zwłaszcza jego północnej części, a tym samym na wielkość i na rozkład ruchu na miejskiej sieci ulicznej. Ze względu na możliwość skierowania części ruchu związanego z przejściem granicznym w Lubieszynie poza obszar miasta, szczególnie istotne znaczenie ma harmonogram realizacji obwodnicy – w pierwszej kolejności zostanie zrealizowany odcinek południowy: od drogi krajowej nr 10 do połączenia z drogą krajową nr 13 i autostradą A6.

8. 2. WEWNĘTRZNY UKŁAD ULICZNY

8. 2. 1. Zakłada się, że w powiązaniach pomiędzy lewo– i prawobrzeżną częścią Szczecina zdecydowanie większą rolę odgrywać będzie ul. Autostrada Poznańska. Znaczenie tego połączenia spotęgowała budowa i włączenie drogi ekspresowej S3 do autostrady A6 w rejonie ul. Srebrnej, co oznacza, że ul. Autostrada Poznańska powinna obsługiwać, w dużo większym stopniu niż obecnie, ruch do/z miasta od strony południowej. Sprawna obsługa ruchu na tym kierunku wymagać będzie przedłużenia ulicy do połączenia z autostradą A6.

8. 2. 2. Planuje się wprowadzenie nowego połączenia przez Międzyodrze, tzw. trasę Nowogdańską, która łącznie z ul. Autostrada Poznańska stanowić będzie podstawowy układ obsługujący ruch z kierunku południowego i w powiązaniu z obwodnicą Śródmieścia (poprzez planowaną trzecią przeprawę przez Odrę Zachodnią) umożliwiać będzie jego rozprowadzenie do poszczególnych dzielnic. Trasa ta pozwoli ponadto na:

- odciążenie ul. Gdańskiej;
- przejęcie dodatkowych potoków ruchu wynikających z rozwoju nowych terenów portowych, a także wynikających ze zmian kierunkowych ruchu spowodowanych realizacją drogi S3;
- złagodzenie skutków obecnego usytuowania wlotów (Trasa Zamkowa, ul. Energetyków) powodujących wprowadzenie głównych potoków ruchu w centralny obszar Śródmieścia.

Połączenie to wpłynie również na znaczącą poprawę dostępu do portu i powiązanie go z zewnętrznym układem drogowym. Część przedsięwzięcia obejmująca węzeł bezkolizyjny z ul. Gdańską i most przez Parnicę jest wykonana. Realizacja całego połączenia (łącznie z ul. Autostrada Poznańska i jej przedłużeniem do A6) umożliwi bezpośrednie skomunikowanie portu z autostradą A6 i drogą ekspresową S3.

8. 2. 3. Nadal ważną rolę w połączeniach obu części miasta odgrywać będzie obecny ciąg uliczny Energetyków – Gdańska. Przewiduje się poprawę warunków ruchu na tym ciągu poprzez eliminację ruchu lokalnego i wprowadzenie w możliwie jak największym zakresie jezdni wspomagających.

8. 2. 4. Ważnym elementem układu ulicznego pozwalającym na usprawnienie połączeń międzydzielnicowych, a także eliminację części ruchu ze Śródmieścia stanowić będzie obwodnica tej dzielnicy przebiegająca ulicami: Rugiańską, Przyjaciół Żołnierza, wzdłuż Wszystkich Świętych, wzdłuż terenów kolejowych i dalej ul. Dąbrowskiego do planowanej trzeciej przeprawy mostowej przez Odrę Zachodnią usytuowanej w rejonie ul. Zapadłej. W ramach realizacji obwodnicy przewiduje się możliwość przebudowy fragmentów obecnego układu kolejowego. Szczególnie zasadna wydaje się przebudowa układu kolejowego
w rejonie Łękna.

8. 2. 5. Na obszarze śródmieścia, ze względu na istniejące zainwestowanie, zasięg przekształceń sieci ulicznej będzie mógł być dokonywany w ograniczonym zakresie. Działania na tym obszarze będą się koncentrować na usprawnieniu istniejącego układu organizacji ruchu. Większą rolę w obsłudze obszaru odegra komunikacja zbiorowa, co wymagać będzie zapewnienia jej priorytetów w ruchu, kosztem pozostałych jego uczestników. Zakłada się uzupełnienia istniejącego układu ulicznego śródmieścia, o nowe lub modernizowane odcinki ulic, które umożliwią odciążenie centralnych obszarów miasta poprzez skierowanie, w większym stopniu niż dotychczas, ruchu na obrzeża śródmieścia.
Do takich realizacji należy zaliczyć:

1. wprowadzenie nowego połączenia w północnej części śródmieścia (połączenie od Ronda Giedroycia do ul. Firlika), a także modernizację fragmentu układu związanego z Trasą Nadodrzańską w rejonie stoczni (budowa nowego połączenia od ul. Wilczej poprzez ul. Bożeny i ul. Ceglaną do ul. Firlika). Obydwa te zamierzenia umożliwiają wykorzystanie w większym stopniu ul. Jana z Kolna – Łady, a tym samym odciążenie ciągów Szczanieckiej – Gontyny i Wyzwolenia – Niepodległości;
2. przebudowa ciągu wzdłuż Odry (Nabrzeże Wieleckie – Kolumba – Tama Pomorzańska, Szczawiowa do połączenia z ul. Autostrada Poznańska), które może stanowić alternatywną trasę w stosunku do połączenia Piastów – Mieszka I – Południowa. Szczególne znaczenie będzie miał odcinek Szczawiowa - Tama Pomorzańska, który poprzez „spięcie” ul. Autostrada Poznańska (droga nr 31) z obwodnicą śródmieścia pozwoli na odciążenie ciągu Piastów – Mieszka I, a także umożliwi aktywizację terenów komercyjnych w pasie wzdłuż Odry Zachodniej;
3. budowa połączenia ul. Bohaterów Warszawy (od ronda W. Siwka) z ul. Narutowicza, które ma na celu wykształcenia nowego ciągu komunikacyjnego umożliwiającego skierowanie części ruchu na ul. Narutowicza i odciążenie ul. Bolesława Krzywoustego.

8. 2. 6. W ramach przekształceń układu komunikacyjnego śródmieścia przewiduje się możliwość wprowadzenia na jego fragmentach strefy lub stref ruchu uspokojonego, w których obowiązywać będzie odstąpienie od zasady pełnej swobody korzystania z samochodu. Strefy ruchu uspokojonego stworzą lepsze warunki dla komunikacji pieszej i rowerowej, poprawią warunki środowiska mieszkalnego i przyczynią się do

wzmocnienia roli centrotwórczej śródmieścia. Strefy ruchu uspokojonego są i będą wprowadzane także w innych osiedlach miasta, zwłaszcza w obszarach zabudowy jednorodzinnej willowej, np. Pogodno, Głębokie, Stare Dąbie oraz w enklawach osiedlowej zabudowy wielorodzinnej. Wielkość stref i zakres ograniczeń powinny być określone na podstawie specjalistycznego opracowania i ustalone w miejscowych planach.

8. 2. 7. Przekształceń i uzupełnień wymagać będzie sieć uliczna północnej części miasta. Przebudowa tzw. Trasy Nadodrzańskiej (Nad Odrą, Światowida, Dębogórska, Ludowa) jest ważnym elementem warunkującym rozwój terenów przemysłowych wzdłuż Odry Zachodniej oraz właściwe funkcjonowanie komunikacji tramwajowej. Nadal podstawową rolę w obsłudze północnej części miasta odgrywać będzie trasa „średnicowa" obejmująca ulice: Szosa Polska, Pokoju, Bogumińska, Obotrycka, Wilcza. Przewiduje się przebudowę tej trasy, a poza granicami miasta ukierunkowanie jej do połączenia z planowaną obwodnicą Zachodnią oraz nowym przebiegiem drogi wojewódzkiej nr 114. Trwające procesy inwestycyjne, związane głównie z budownictwem mieszkaniowym, wymagają uzupełnienia układu komunikacyjnego tej części miasta. Konieczne będzie dokończenie przebudowy ul. Krasińskiego i ul. Duńskiej oraz budowa Trasy Północnej od obwodnicy śródmieścia przez ul. Warcisława i ul. Wkrzańską do ul. Szosy Polskiej. Istotnym elementem układu komunikacyjnego dzielnicy będzie obwodnica śródmiejska. Przebiegająca równoleżnikowo trasa, poprawi dostęp zarówno do osiedli w dzielnicy Zachód, jak i nadodrzańskich terenów produkcyjno-usługowych.

8. 2. 8. W zachodniej części miasta podstawowy układ uliczny oparty będzie w dużej mierze na istniejącym układzie ulic, tj. Wojska Polskiego, Mieszka I, Arkońska – Spacerowa, Mickiewicza – Żołnierska, Powstańców Wielkopolskich, 26 Kwietnia – gen. Taczaka, Traugutta – Poniatowskiego – Santocka. Przewiduje się także uzupełnienie i rozbudowę tego układu. Zakłada się budowę trasy wylotowej w ciągu drogi krajowej nr 10 w kierunku Lubieszyna w nowym przebiegu (w rejonie ogrodów działkowych wzdłuż ul. Łukasińskiego). Najbardziej istotne nowe połączenie tej części miasta to dokończenie trasy na kierunku północ–południe, od ul. Wojska Polskiego do ul. Południowej. Trasa obejmować będzie ul. Szafera i jej przedłużenie tzw. Nowoszeroką, Sosabowskiego do ul. Łukasińskiego oraz ul. gen. Taczaka, ul. Derdowskiego i ul. Europejską. Dokończenie realizacji trasy pozwoli na powiązanie poszczególnych osiedli, przejęcie ruchu z przeciążonych ulic: Dworska – Wierzbowa i odciążenie ul. Wojska Polskiego. Możliwa będzie także budowa zachodniego odcinka Szczecińskiego Szybkiego Tramwaju (SST) od Śródmieścia do osiedli Klonowica – Zawadzkiego i hali sportowej przy ul. Szafera.

8. 2. 9. W dzielnicy Prawobrzeże przewiduje się wzmocnienie układu ulicznego poprzez wprowadzenie w jej części północnej nowej ulicy tzw. Nowoprzestrzennej, która przedłużona poza granice miasta łączyć się będzie z autostradą A6 i dalej drogą ekspresową S3 Szczecin – Świnoujście (Gdańsk). Ulica Nowoprzestrzenna utworzy drugie, wspomagające połączenie na kierunku wschód–zachód. Oprócz obsługi połączeń międzydzielnicowych podstawowym zadaniem ulicy będzie obsługa już zainwestowanych terenów osiedla Dąbie, przejęcie znacznej części ruchu z przeciążonej ul. Goleniowskiej oraz zaktywizowanie nowych terenów inwestycyjnych w rejonie ul. Lubczyńskiej i os. Trzebusz. Przebudowy i dostosowania do parametrów drogi ekspresowej wymaga wschodni wylot z miasta (Szosa Stargardzka). Ze względu na brak możliwości spełnienia wymagań stawianych drodze klasy S przez leżącą w ciągu drogi krajowej nr 10 ulicę Szosa Stargardzka, przewiduje się nowy przebieg drogi, po północnej stronie osiedla Płonia. Zredukowana zostanie ilość połączeń z nową drogą, przy czym ograniczenia dostępu do niej nie powinny obniżyć jakości obsługi osiedli i terenów komercyjnych Przewiduje się również przebudowę obecnego głównego, obejmującego ulice Struga – Hangarowa, ciągu

komunikacyjnego tej części miasta. Przebudowa polegać będzie na ograniczeniu dostępności do jezdni głównych ulicy, budowie jezdni wspomagających oraz realizacji skrzyżowań bezkolizyjnych.

8. 2. 10. Pod względem funkcjonalności układu ulicznego Prawobrzeża istotna będzie modernizacja ul. Łubinowej i Wiosennej (łącznie z jej przedłużeniem do ul. Przestrzennej) oraz ciągu Pszenna – Walecznych – Dąbska – Zoologiczna, który to układ, w powiązaniu z przewidywaną budową wiaduktów nad koleją w ciągach ulic Pomorskiej i Wiosennej, pozwoli na korzystne zmiany w rozkładzie ruchu jak i w obsłudze komunikacją zbiorową zespołu osiedli Słoneczne, Majowe, Nad Rudzianką i Dąbie.

8. 2. 11. Nadal podstawowym układem komunikacyjnym zespołu osiedli Zdroje, Podjuchy, Żydowce, Klucz będą ulice Batalionów Chłopskich – Granitowa – Metalowa – Przodowników Pracy – Rymarska. Cały ten ciąg wymaga przebudowy - szczególnie jego fragment obejmujący ul. Granitową i Batalionów Chłopskich. Jest to konsekwencja przebudowy ul. Autostrada Poznańska. Utworzenie w pełni sprawnego ciągu komunikacyjnego współpracującego z ul. Gdańską i umożliwiającego dojazd do dużych osiedli mieszkaniowych w dzielnicy Prawobrzeże, a także przejmującego część zewnętrznego ruchu z kierunku południowego (z drogi ekspresowej S3) wymagać będzie przebudowy tych ulic w pierwszej kolejności.

8. 2. 12. Podstawowy układ komunikacyjny Miasta przedstawiono na rysunku Studium. W planach miejscowych dopuszcza się regulacje przebiegu ulic. W przypadku prowadzenia ulicy w tunelu możliwy jest inny sposób zagospodarowania pasa drogowego oznaczonego na rysunku Studium. Nowe zagospodarowanie pasa drogowego nie może kolidować z funkcją/przeznaczeniem terenów przyległych. W ramach linii rozgraniczających ulic dopuszcza się lokalizację parkingów podziemnych.

8. 3. SYSTEMY KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ

8. 3. 1. Podstawowym środkiem komunikacji zbiorowej na obszarze miasta będzie tramwaj wraz z współpracującą z nim siecią linii autobusowych. Rolę uzupełniającą w pasażerskiej obsłudze miasta może spełniać system kolejowy, poprzez przywrócenie połączeń lub integrowanie systemu tramwajowego i kolejowego. Miejscami integrującymi poszczególne środki transportu będą węzły przesiadkowe. Lokalizacje głównych węzłów przesiadkowych przedstawiono na rysunku Studium.

8. 3. 2. Na obszarze śródmieścia będzie obowiązywał priorytet w ruchu dla komunikacji tramwajowej. Zakłada się poprawę standardów obsługi komunikacją zbiorową (wysoka częstotliwość, odpowiednia zdolność przewozowa, dostępność, wysoka prędkość) tak, aby mogła być ona konkurencyjna w stosunku do transportu indywidualnego.

8. 3. 3. Na kierunku wschód – zachód przewiduje się wprowadzenie linii szybkiego tramwaju, od osiedla Nad Rudzianką poprzez osiedle Słoneczne, most Pionierów Miasta, ul. Gdańską, Energetyków, Wyszyńskiego, Bolesława Krzywoustego, 26 Kwietnia, gen. Taczaka – do planowanej pętli przy osiedlu Zawadzkiego. Na całej długości linii zakłada się wprowadzenie priorytetów w ruchu pociągów tramwajowych oraz innych rozwiązań technicznych i organizacyjnych zapewniających sprawność transportu.

8. 3. 4. Ze względu na spodziewany znaczący wzrost wielkości potoków pasażerskich wywołanych postępującym zagospodarowaniem terenów dzielnicy Północ, planuje się budowę trasy tramwajowej na kierunku północ – południe, od ul. Krasińskiego przez ul. Warcisława do północnej granicy miasta w rejonie ulic Szosa Polska – Policka – Bajeczna, z możliwością przedłużenia trasy poza granice miasta do Przęsocina.

8. 3. 5. Przewiduje się modernizację torowisk tradycyjnego tramwaju oraz rozbudowę tras tramwajowych polegającą na:

- wydłużeniu trasy tramwajowej w ul. Ku Słońcu, co najmniej do granic miasta i zakończenie pętlą tramwajowo–autobusową, w rejonie ul. Ku Słońcu; zalecane jest przedłużenie trasy tramwajowej zwłaszcza w przypadku zmiany sposobu zagospodarowania obecnych terenów zamkniętych w rejonie ul. Łukasińskiego;
- budowie trasy tramwajowej w ul. Mieszka I i ul. Cukrowej z pętlą w rejonie nowego cmentarza przy ul. Bronowickiej;
- budowie odgałęzienia ww. trasy od Ronda Uniwersyteckiego poprzez ul. Południową, Rondo Hakena i ul. Autostrada Poznańska w kierunku Warzymic i Przecławia;
- budowie trasy tramwajowej w ul. 1 Maja i jej przedłużeniu do Ronda Giedrojcia;
- wydłużeniu trasy tramwajowej w ul. Bohaterów Warszawy, od ul. Bolesława Krzywoustego do ul. Sikorskiego;
- zmianie przebiegu trasy tramwajowej w rejonie ul. 3 Maja i ul. Potulickiej i zbliżeniu jej do stacji Szczecin Główny;
- wydłużeniu trasy tramwajowej w ul. Arkońskiej, od istniejącej pętli, poprzez ul. Spacerową i Szafera do projektowanej pętli tramwajowo – autobusowej przy osiedlu Zawadzkiego – Klonowaci;
- Połączenie tras tramwajowych przebiegających wzdłuż ul. Piastów i Potulickiej, poprzez wprowadzenie torowiska tramwajowego w pas pomiędzy jezdniami ul. Narutowicza.

8. 3. 6. Przewiduje się przekształcenia sieci komunikacji autobusowej polegające na wprowadzaniu ułatwień w ruchu drogowym, zmierzające w kierunku ograniczenia roli autobusu na głównych kierunkach przewozów tramwajowych i zwiększania jego roli, jako środka dowozowego do głównych tras tramwajowych. Na obszarach nowych osiedli mieszkaniowych konieczne będzie tworzenie rezerw terenowych umożliwiających lokalizację pętli autobusowych.

8. 3. 7. Poprawa funkcjonowania komunikacji zbiorowej wymagać będzie modernizacji i rozbudowy zaplecza technicznego. Rozwój układu tramwajowego w kierunku północnym i wschodnim wymagać będzie w perspektywie budowy nowych zajezdni na północy w rejonie Odolan i na Prawobrzeżu w rejonie autostrady A6 (osiedle Nad Rudzianką).

8. 3. 8. Powiązania miasta z obszarem metropolitalnym będą realizowane głównie przez komunikację szynową, tj. kolej metropolitalną lub system oparty na wykorzystaniu pojazdów kolejowo–tramwajowych (tramwaj dwusystemowy). Obsługa tymi środkami komunikacji wprowadzana będzie przede wszystkim na kierunkach do Polic, Gryfina, Goleniowa, Stargardu Szczecińskiego. Przewiduje się rozbudowę i włączenie do obsługi obszaru metropolitalnego komunikacji tramwajowej. Komunikacją tą powinny być objęte najbardziej zurbanizowane lub przewidziane do urbanizacji obszary strefy podmiejskiej. Zakłada się, że trasy tramwajowe powinny obsługiwać głównie kierunek południowy (Przecław, Warzymice) i zachodni (północna część Mierzyna, tereny w rejonie ul. Łukasińskiego). Stworzone zostaną warunki dla ewentualnego przedłużenia planowanej trasy tramwajowej w kierunku północnym dla obsługi rejonu Przęsocina.

8. 4. SYSTEM KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ

8. 4. 1. W celu zapewnienia lepszej komunikacji miasta z innymi ważnymi ośrodkami krajowymi prowadzone są modernizacje głównych linii kolejowych, tj. linii nr 401

Szczecin Dąbie - Świnoujście i linii nr 273 Szczecin Główny – Wrocław Główny, a także linii kolejowej Gdańsk - Stargard Szczeciński. W efekcie tych działań nastąpi podniesienie prędkości do 120 km/h, co oznacza skrócenie czasu przejazdu. W ramach robót budowlanych przy modernizacji linii kolejowej Koszalin – Goleniów wybudowane zostanie połączenie do Portu Lotniczego Szczecin – Goleniów. Zakłada się również, że linia Szczecin – Berlin stanowiąca ważny elementem w powiązaniach transgranicznych będzie zelektryfikowana, wybudowany zostanie drugi tor, nastąpi podwyższenie prędkości na linii do 160 km/h. W ramach działań pomocowych Unii Europejskiej będzie realizowana modernizacja linii E59 Poznań - Szczecin – Świnoujście oraz linii CE 59 Wrocław Główny – Szczecin Główny. 8. 4. 2. Oprócz obsługi ruchu dalekobieżnego kolej będzie podstawowym środkiem transportu w obsłudze ruchu regionalnego, a także podmiejskiego na kierunkach Stargard Szczeciński, Gryfino, Goleniów oraz Police.

8. 4. 3. Na linii nr 406 do Polic (Trzebież Szczeciński) zakłada się przywrócenie zadowalających parametrów eksploatacyjnych, odtworzenie przystanków osobowych lub ich dyslokację w nawiązaniu do przystanków komunikacji miejskiej (węzły przesiadkowe), wprowadzenie prędkości min. 80 km/h umożliwiających wznowienie ruchu pasażerskiego.

8. 4. 4. Wskazana jest w szczególności dyslokacja przystanków kolejowych: Zdroje - w rejon przecięcia z SST, Łękno – w rejon przecięcia z liniami tramwajowymi w al. Wojska Polskiego, Pomorzany w rejon przecięcia z ul. Mieszka I. Proponowana jest lokalizacja nowego przystanku w rejonie przecięcia z ul. Arkońską, w rejonie przecięcia z ul. Krasińskiego oraz w rejonie Trzebusz, a także budowa kładki nad torami kolejowymi dla pieszych lub dla komunikacji pieszo rowerowej w rejonie stacji Niebuszewo.

8. 4. 5. Nadal najważniejszą stacją obsługi ruchu towarowego będzie stacja Szczecin Port Centralny, a w obrębie ul. Hryniewieckiego planuje się centrum logistyczne.

8. 4. 6. Główną stacją obsługującą ruch pasażerski będzie stacja Szczecin Główny. Zrealizowanie planowanej modernizacji stacji Szczecin Główny zlikwiduje ograniczenia w jej funkcjonowaniu. Stacjami pomocniczymi ruchu pasażerskiego pozostają dworce na Gumieńcach i w Dąbiu.

8. 4. 7. W obrębie węzła szczecińskiego zakłada się poprawę zdolności przelotowej poprzez budowę drugiego toru pomiędzy stacją Szczecin Podjuchy i stacją Szczecin Port Centralny SPA, całkowitą przebudowę, lub nawet likwidację stacji Podjuchy oraz przebudowę mostu na Regalicy, z przeniesieniem zabytkowego przęsła zwodzonego na dawny szlak kolejowy nad kanałem Cegielinka. Realizacja łącznicy Szczecin Podjuchy usprawni ruch i umożliwi bezpośrednie przejazdy pociągów towarowych z linii wrocławskiej w kierunku stacji Szczecin Gumieńce oraz pociągów dalekobieżnych z tego kierunku do stacji Szczecin Główny z pominięciem stacji Szczecin Port Centralny.

8. 4. 8. Zakłada się poprawę obsługi portu transportem kolejowym, poprzez budowę drugiego toru łącznicy Szczecin Port Centralny – SPD (tzw. Park Wrocławski), ~~z~~ wiaduktu nad ul. Gdańską i mostu nad Parnicą. Zapewnienie odpowiedniego zaplecza dla obsługi technicznej i sanitarnej wagonów pasażerskich wymagać będzie kontynuacji budowy nowej stacji postojowej w rejonie Zaleskich Łęgów przy stacji Szczecin Port Centralny.

8. 4. 9. Przebudowa układu kolejowego powinna zmierzać w kierunku usuwania istniejących ograniczeń, jakie stanowią w szczególności mosty kolejowe na Odrze Zachodniej i Parnicy, wiadukt kolejowy nad ul. Heyki. Istotnym elementem jest, przebudowa fragmentu linii 406 do Polic – orientacyjnie odcinek od stacji Łękno do stacji Pogodno - w związku z budową obwodnicy Śródmieścia oraz udostępnienie części terenów kolejowych umożliwiających przebudowę ul. Kolumba.

8. 4. 10. Przewiduje się eliminację przewozów ładunków niebezpiecznych (głównie związanych z Z.CH. Police) z gęsto zaludnionych obszarów miasta, w tym Śródmieścia; zapewni to planowana zachodnia obwodnica kolejowa.
8. 4. 11. W planach miejscowych dopuszcza się korekty granic terenów kolejowych określonych na rysunku Studium, a także przeznaczenie terenów na inne cele niż kolejowe. Przeznaczenie tych terenów nie może kolidować z funkcją terenów sąsiadujących.

8. 5. PARKOWANIE

8. 5. 1. Zakłada się, że prowadzone przez miasto działania będą zmierzać w kierunku zróżnicowanego stopnia wykorzystania różnych środków transportu w zależności od obszaru miasta. W obszarach o dużej koncentracji celów podróży (np. niektóre obszary śródmieścia) rola komunikacji indywidualnej będzie ograniczana, natomiast większy udział w przewozach pasażerskich będzie pełnić komunikacja zbiorowa, która na głównych ciągach ulicznych powinna być uprzywilejowana. Takie działania wymagają wprowadzenia stref o zróżnicowanym stopniu zaspokojenia potrzeb parkingowych. Potrzeba zróżnicowania wymogów parkingowych wynika również z istniejących ograniczeń możliwości lokalizacji miejsc, w szczególności na obszarze Śródmieścia.
8. 5. 2. Planowane działania dla poprawienia możliwości parkowania w mieście:

- powstrzymanie dominacji ruchu samochodowego poprzez tworzenie konkurencyjnych warunków dla odbywania podróży transportem publicznym;
- uspokajanie ruchu samochodowego w śródmieściu oraz ustalanie opłat wymuszających rotację na parkingach w celu zniechęcenia do użytkowania samochodów w tym rejonie miasta; działania te powinny być wsparte odpowiednim nadzorem;
- zaspokojenie na obszarze śródmieścia w pierwszej kolejności potrzeb parkingowych mieszkańców i osób niepełnosprawnych; zaspokojenie potrzeb parkingowych związanych z dojazdami do pracy, usług i handlu w niepełnym zakresie i w drugiej kolejności;
- korelacja między komunikacją zbiorową i parkowaniem w systemie P&R, czyli budowa parkingów dla dojeżdżających do centrum w rejonie przystanków komunikacji zbiorowej, zwłaszcza przy głównych węzłach przesiadkowych.

8. 5. 3. Zakłada się wydzielenie w mieście trzech stref parkowania:

1. **strefę I** – centralną śródmiejską, w której obowiązują niskie wskaźniki miejsc postojowych i limitowanie dopuszczalnej ich liczby oraz ograniczenia dla samochodów wynikające np. z odpowiedniej organizacji ruchu, strefy płatnego parkowania. W strefie obowiązuje priorytet dla transportu zbiorowego, a zalecana odległość dojścia do przystanków nie powinna przekraczać 300 m;
2. **strefę II** – obejmującą obszary intensywnej zabudowy miejskiej, w której również obowiązują ograniczenia parkowania, ale wskaźniki miejsc postojowych są wyższe niż w strefie I. W strefie tej może obowiązywać priorytet dla transportu zbiorowego, a zalecane odległości dojść do przystanków powinny wynosić 300 – 500 m. W obszarach nasilonego ruchu można wprowadzić dodatkowe ograniczenia np. lokalne strefy płatnego parkowania;
3. **strefę III** – obejmującą obszary ekstensywnej zabudowy miejskiej, gdzie ruch samochodów osobowych nie podlega ograniczeniom, nie ma też ograniczeń związanych z parkowaniem.

Orientacyjne zasięgi stref przedstawiono na rysunku Studium. Granice stref będą precyzowane na poziomie planów miejscowych.

8. 5. 4. Graniczne wskaźniki parkingowe.
Dla wybranych elementów zagospodarowania przestrzennego przyjmuje się następujące, graniczne wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych w poszczególnych strefach:

Tabela 1. Wskaźniki liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych

L. p.	Rodzaj zagospodarowania	Jednostka obliczeniowa	Wskaźniki parkingowe (liczby miejsc postojowych na jednostkę obliczeniową)		
			Strefa I Centrum śródmieścia *(Strefa ograniczonego parkowania),*	**Strefa II** Obszary intensywnej zabudowy miejskiej	**Strefa III** Obszary ekstensywnej zabudowy miejskiej
1	1	2	3	4	5
2	Budynki mieszkalne jednorodzinne	1 mieszkanie	nie mniej niż 1miejsce postojowe	nie mniej niż 1 miejsce postojowe	nie mniej niż 2 miejsca postojowe
3	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	nie więcej niż 1 miejsce postojowe	nie więcej niż 1 miejsce postojowe	nie mniej niż 1 miejsce postojowe
4	Hotele	10 miejsc hotelowych	nie więcej niż 4	nie mniej niż 2,5 nie więcej niż 4	nie mniej niż -2,5
5	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000 m^2	100m² pow. sprzedaży	nie więcej niż 2	nie mniej niż 1 nie więcej niż 2,5	nie mniej niż 2,5
6	Biura i urzędy	100m² pow. użytkowej	nie więcej niż 1	nie mniej niż 1 nie więcej niż 3	nie mniej niż 2
7	Kina, teatry, sale widowiskowe	100 miejsc siedzących	nie więcej niż 10	nie mniej niż 10 nie więcej niż 30	nie mniej niż 25
8	Zakłady produkcyjne	100 zatrudnionych	nie więcej niż 5	nie mniej niż 5 nie więcej niż 15	nie mniej niż 20

Szczegółowe wskaźniki parkingowe dla terenów, uwzględniające podane w Studium wartości graniczne oraz przeznaczenie terenu i uwarunkowania lokalne, będą ustalane w planach miejscowych. W planach miejscowych zostaną także zawarte dyspozycje dotyczące wskaźników parkingowych dla przeznaczenia terenu, które nie zostały uwzględnione w tabeli.
8. 5. 5. Ograniczanie roli komunikacji indywidualnej w centralnych obszarach śródmieścia wymagać będzie budowy parkingów o charakterze strategicznym dla dojeżdżających do centrum samochodami osobowymi. Parkingi te powinny umożliwiać dogodne przesiadanie się na środki komunikacji zbiorowej, dlatego też będą sytuowane głównie w rejonie przystanków komunikacji zbiorowej, zwłaszcza przy głównych węzłach przesiadkowych. Lokalizacje parkingów strategicznych zostały wskazane na rysunku Studium.
8. 5. 6. Dla samochodów ciężarowych, oprócz parkowania na terenie istniejących baz transportowych, istniejących lub planowanych terenach produkcyjno – składowych lub portowych, zakłada się lokalizacje miejsc postojowych w ramach planowanego centrum

obsługi transportu drogowego przewidywanego w rejonie os. Trzebusz przy autostradzie A6, a także w innych wybranych miejscach (głównie w dzielnicach peryferyjnych) wskazanych na rysunku Studium.
8. 5. 7. W obszarach o szczególnej atrakcyjności turystycznej zostaną wyznaczone przystanki dla autokarów turystycznych. Ważniejsze lokalizacje parkingów dla autokarów wskazuje się pod Trasą Zamkową (w rejonie istniejącego węzła), przy ul. Energetyków, przy Cmentarzu Centralnym.
8. 5. 8. Przy parkingach wydzielonych i ze stanowiskami dla autokarów, zaleca się lokalizację szaletu publicznego z dostępem dla osób niepełnosprawnych.
8. 5. 9. W liniach rozgraniczających ulic dopuszcza się lokalizację parkingów podziemnych.

8. 6. SYSTEM KOMUNIKACJI ROWEROWEJ

8. 6. 1. Przyjmuje się, że system tras rowerowych stanowić będzie ważny element infrastruktury transportowej i rekreacyjnej. System ten powinien być spójny i umożliwiać bezpieczne i wygodne poruszanie się po trasach rowerowych. Zakłada się, że stworzenie właściwych warunków do korzystania z roweru spowoduje zwiększenie udziału ruchu rowerowego w podziale zadań przewozowych. System tras rowerowych stanowić będą zarówno ciągi o charakterze rekreacyjnym, jak i ciągi łączące miejsca zamieszkania z miejscami pracy, nauki, i usługami.
8. 6. 2. Przewiduje się realizację tras rowerowych na obszarze całego miasta.
8. 6. 3. Miejski układ tras rowerowych będzie zintegrowany z istniejącymi i planowanymi układami zewnętrznymi. W ramach głównego układu tras rowerowych w granicach miasta przewiduje się fragmenty trasy międzynarodowej wokół Zalewu Szczecińskiego (od osiedla Głębokie, Park Kasprowicza, pl. Grunwaldzki, Podzamcze, ul. Gdańską, ul. Przestrzenną, ul. Lubczyńską i dalej w kierunku Lubczyny).
8. 6. 4. W granicach Miasta przewiduje się przebieg fragmentu międzyregionalnej trasy rowerowej - tzw. „Szlak Zielona Odra”, o przebiegu od połączenia na ul. Gdańskiej z trasą wokół Zalewu Szczecińskiego poprzez ul. Marynarską do ul. Autostrada Poznańska, os. Podjuchy i dalej ul. Krzemienną, ul. Srebrną do wiaduktu nad autostradą A6 w kierunku Radziszewa.
8. 6. 5. System tras rowerowych będzie uzupełniany i rozbudowywany m.in. o trasy lokalne oraz pomocnicze (dojazdowe). System tras rowerowych lokalnych będzie przedmiotem planów miejscowych i będzie tworzony w oparciu o potrzeby lokalne.
8. 6. 6. Schemat ważniejszych tras rowerowych pokazano na rysunku Studium. Dopuszcza się uzupełnianie i korygowanie tego schematu na podstawie planów miejscowych i opracowań specjalistycznych.

8. 7. KOMUNIKACJA LOTNICZA

8. 7. 1. Zakłada się, że podstawowym lotniskiem dla obsługi Szczecina i regionu będzie lotnisko Szczecin – Goleniów. Przewiduje się dalszy rozwój lotniska Goleniów jako regionalnego lotniska pasażerskiego realizującego połączenia krajowe i średniodystansowe europejskie. W oparciu o posiadane rezerwy terenowe zakłada się m.in. budowę ośrodka ekspedycji cargo, hangaru lotniczego, nowoczesnej bazy sprzętowej, nowoczesnej bazy paliw lotniczych, parkingu i nowoczesnego ośrodka ratowniczo – gaśniczego.
8. 7. 2. Pozostawia się lotnisko sportowe Szczecin Dąbie z możliwością wykorzystywania go także do celów komunikacji lotniczej przez małe samoloty i śmigłowce jako lotnisko

lokalne. Lotnisko może zostać zmodernizowane i wykorzystane do realizacji celów sportowych, sanitarnych, a także turystycznych i biznesowych, którym należy zapewnić odpowiednią obsługę. Warunki zagospodarowania terenu lotniska wraz z jego bezpośrednim otoczeniem zostały określone w planie miejscowym.
8. 7. 3. Nowa zabudowa w obszarze oddziaływania lotniska, winna być realizowana w oparciu o przepisy dot. bezpieczeństwa ruchu lotniczego, z których wynikają m.in. ograniczenia w strefie nalotów, dotyczące sytuowania i całkowitej dopuszczalnej wysokości obiektów budowlanych.
8. 7. 4. Z uwagi na ukształtowanie terenu (Wzgórza Bukowe) oraz występowanie obszarów już zdeterminowanych istniejącym zainwestowaniem, postuluje się ich wyłączenie ze strefy nalotów lotniska Szczecin Dąbie. W tym celu należy sporządzić odpowiednią dokumentację, która będzie stanowić podstawę do zainicjowania procedury administracyjnej zmiany obszaru strefy nalotów.

9. ROZWÓJ INFRASTRUKTURY

9. 1. ZAOPATRZENIE W WODĘ

9. 1. 1. Pozostawia się istniejący system zasilania Szczecina w wodę przy wykorzystaniu 5 ujęć wód podziemnych (likwidacja ujęcia wody „Zdroje”) i 2 ujęć wód powierzchniowych. Dostawa wody obu nitkami magistrali wodociągowej Miedwie Szczecin oraz magistralą wodociągową Niebuszewo – Mścięcino, której budowę zakończono na osiedlu Bukowo wraz z pompowniami i zbiornikami wodociągowymi.
9. 1. 2. Jako podstawowe źródło wody dla Szczecina pozostawia się ujęcie „Miedwie” ze zmodernizowaną stacją uzdatniania wody stosującą najnowocześniejsze dostępne obecnie technologie. Zasadniczym celem dalszej rozbudowy i modernizacji systemu wodociągowego będzie zwiększenie niezawodności działania oraz utrzymanie wymaganej jakości wody pitnej. Dla poprawy jakości wody pitnej wprowadza się najnowocześniejsze technologie jej uzdatniania i dezynfekcji.
9. 1. 3. Przewiduje się optymalizację zużycia wody poprzez działania techniczne (likwidacja przecieków sieci wodociągowej, stosowanie zamkniętych obiegów wody) i organizacyjno-ekonomiczne (upowszechnienie pomiarów zużycia wody, wyrównanie dobowych rozbiorów, optymalizację systemu rozprowadzania).
9. 1. 4. Rozwinięty będzie system wodociągów strefowych o zróżnicowanym ciśnieniu, dla obsługi osiedli położonych na różnych wysokościach.
9. 1. 5. Dla zabezpieczenia przed pogorszeniem jakości pobieranej wody (zwłaszcza w przypadku wód podziemnych) przewiduje się zagospodarowanie stref ochronnych ujęć zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami.
9. 1. 6. Pozostawia się, jako awaryjne, ujęcie wody na Kanale Kurowskim, (poza obszarem administracyjnym miasta) współpracujące z istniejącą stacją wodociągową "Pomorzany".
9. 1. 7. Dopuszcza się możliwość zaopatrzenia w wodę osiedli położonych poza granicami administracyjnymi miasta, a także całych gmin ościennych.

9. 2. ODPROWADZANIE I OCZYSZCZANIE ŚCIEKÓW

9. 2. 1. Lewobrzeżna części Szczecina jest obsługiwana przez centralną oczyszczalnię ścieków "Pomorzany" dostosowaną do istniejącego układu zlewni kanalizacyjnych,

obejmujących zlewnię istniejących przepompowni ścieków "Górny Brzeg", "Dolny Brzeg", "Grabów", „Białowieska”, „Szczawiowa”.

9. 2. 2. Docelowo planuje się dla całego Miasta system kanalizacji rozdzielczej za wyjątkiem dzielnicy Śródmieście, w której pozostawia się kanalizację ogólnospławną.

9. 2. 3. Dla portowych terenów Międzyodrza przewiduje się utrzymanie systemu grupowych oczyszczalni zakładowych (z centralną oczyszczalnią „Ostrów Grabowski”) o lokalizacji i technologii dostosowanej do warunków miejscowych. Z terenów Międzyodrza dopuszcza się możliwość odprowadzenia części ścieków sanitarnych na oczyszczalnię „Pomorzany”.

9. 2. 4. Dla prawobrzeżnej części Szczecina przewiduje się rozbudowę istniejącej zmodernizowanej oczyszczalni ścieków o część biologiczną do przepustowości 27 tys. m^3/d oraz rozbudowę lokalnych systemów odprowadzania ścieków do tej oczyszczalni poprzez przepompownie: "Podjuchy" (dla osiedli Klucz, Podjuchy i Żydowce) i „Dąbie” (dla osiedli Dąbie, Załom, Kasztanowe i Trzebusz) i „Tartaczna” po jej przebudowie (dla osiedli Płonia, Śmierdnica, Wielgowo, Sławociesze).

9. 2. 5. Docelowo przewiduje się możliwość odprowadzania do oczyszczalni ścieków „Zdroje” całości ścieków z Prawobrzeża. Istniejąca dzielnicowa oczyszczalnia ścieków „Płonia” do likwidacji.

9. 2. 6. Przewiduje się możliwość odprowadzania do sieci kanalizacji miejskiej ścieków spoza obszaru administracyjnego miasta, z gmin ościennych.

9. 2. 7. Za inwestycje ważne ze względu na ochronę zasobów wód podziemnych uznaje się dokończenie kanalizowania osiedli: Głębokie, Pilchowi.

9. 2. 8. Dla osiedli lub ich części o rozproszonej zabudowie lub niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych (Jezierzyce, części: Krzekowa, Stołczyna, Śmierdnicy, Wielgowa oraz Sławociesza), zabudowy znacznie oddalonej od istniejących i projektowanych sieci kanalizacyjnych oraz zabudowy na obszarach w zasadzie wyłączonych z zabudowy (lasy, parki) przewiduje się stosowanie indywidualnych lub lokalnych systemów oczyszczania ścieków.

9. 2. 9. Na zabudowanym obszarze Wyspy Puckiej – ze względu na wyjątkowo niekorzystne dla budowy sieci kanalizacyjnej warunki gruntowo-wodne – przewiduje się zastosowanie indywidualnych systemów oczyszczania ścieków lub odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych.

9. 2. 10. Wody deszczowe przewiduje się odprowadzić do istniejących i projektowanych kolektorów deszczowych z możliwością odprowadzenia do naturalnych cieków z wykorzystaniem istniejących zbiorników wodnych jako zbiorników retencyjnych. W przypadku realizacji kanalizacji sanitarnej w istniejących i planowanych osiedlach przewiduje się równolegle budowę kanalizacji deszczowej, z uwzględnieniem ochrony zabudowy przed podtopieniami i ekonomicznych przesłanek celowości budowy tych sieci. W przypadku przebudowy systemu kanalizacji ogólnospławnej na system kanalizacji rozdzielczej, przewiduje się możliwość wykorzystania istniejącej kanalizacji ogólnospławnej jako kanalizacji deszczowej.

9. 2. 11. Zaleca się rozwiązania wykorzystujące retencję powierzchniową wód opadowych i roztopowych z możliwością ich wtórnego wykorzystania do celów gospodarczych lub w formie oczek wodnych i zbiorników. Dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni dachu powyżej 1 000 m^2, obowiązuje retencja wód opadowych z wykorzystaniem do celów gospodarczych z opóźnionym zrzutem do kanalizacji deszczowej.

9. 2. 12. Na całym obszarze miasta obowiązuje likwidacja sieci, przyłączy, instalacji i urządzeń infrastruktury inżynieryjnej wyłączonych z eksploatacji.

9. 3. GOSPODARKA ODPADAMI I SUROWCAMI WTÓRNYMI

9. 3. 1. Podstawę dla systemu oczyszczania miasta stanowi plan gospodarki odpadami, który uwzględnia się przy sporządzaniu planów miejscowych, w tym działania organizacyjno prawne sprzyjające osiągnięciu wymaganych wskaźników segregacji odpadów, ich wtórnego wykorzystania i utylizacji.
9. 3. 2. Na terenie Międzyodrza w rejonie istniejącej oczyszczalni ścieków „Ostrów Grabowski" buduje się instalację do przekształcania, unieszkodliwiania i odzysku odpadów komunalnych, w tym instalację do termicznego przekształcania odpadów.
9. 3. 3. Tworzy się sieć Punktów Selektywnej Zbiórki Odpadów (PSZO) rozmieszczanych w sposób zapewniający ich dostępność pieszą w czasie do 15 minut (docelowo) lub przy zastosowaniu wskaźnika:
- podstawowy PSZO – tzw. SZOP, o pojemności do 10 m^3 - na 1000 mieszkańców;
- lokalny PSZO – tzw. SZOL o pojemności do 20 m^3 - 2000 mieszkańców;
- rejonowy PSZO – tzw. SZOR o pojemności do 30 m^3 - 3000 mieszkańców.

9. 3. 4. PSZO powinny spełniać następujące warunki:
- zapewniać możliwość gromadzenia w oddzielnych pojemnikach:
  1/ zużytych baterii;
  2/ makulatury i opakowań z papieru,
  3/ plastiku (butelki typu PET);
  4/ szkła;
  5/ odpadów metalowych,
- lokalizacja winna zapewniać możliwość zaparkowania samochodu, dostępu pieszego oraz umożliwiać odbiór odpadów z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego (np. HDS);
- lokalizacja winna zapewnić możliwość utrzymania właściwego stanu sanitarnego, właściwe oznakowanie i informację dla mieszkańców itp.

9. 3. 5. Preferuje się lokalizacje PSZO w pobliżu dojść do przystanków komunikacji masowej, skupisk zabudowy, przy wydzielonych parkingach, sklepach wielkopowierzchniowych, centrach osiedlowych, zespołach zabudowy wielorodzinnej, obiektach szkolnych, instytucjach o dużym zatrudnieniu, w zakładach pracy, itp. tak, aby ułatwić dojście / dojazd, a nawyk selektywnego składowania połączyć z codziennymi czynnościami.
9. 3. 6. PSZO i nie osłonięte pojemniki nie powinny być sytuowane w przestrzeniach publicznych i w eksponowanych przestrzeniach reprezentacyjnych. Ustalenia dot. lokalizacji PSZO są zawarte w planach miejscowych tylko w sytuacjach, gdy taka potrzeba wynika z uwarunkowań planu, w pozostałych przypadkach PSZO lokalizuje się w dostosowaniu do potrzeb i zgodnie z planem gospodarki odpadami.
9. 3. 7. Miejsca zbiórki odpadów nietypowych lub wielkogabarytowych powinny umożliwiać dojazd do nich samochodem oraz zdeponowanie odpadów w pojemnikach lub boksach wyposażonych w odpowiednie oznaczenia i informacje. W granicach osiedla tworzy się, co najmniej jeden punkt zbiórki odpadów wielkogabarytowych i nietypowych.
9. 3. 8. Na terenach ogrodów działkowych, kąpieliskach sezonowych i innych terenach rekreacji grupowej i w miejscach imprez masowych należy zapewnić, dostępne publicznie lokalizacje pojemników na odpady stałe.
9. 3. 9. Przewiduje się likwidację / dyslokację z centrum miasta punktów skupu surowców wtórnych, w obszary skomasowanej funkcji składowania lub inne tereny, wskazane planami miejscowymi.
9. 3. 10. Obrót, przetwarzanie, składowanie i gospodarka substancjami i preparatami niebezpiecznymi lub odpadami niebezpiecznymi nie stanowi odrębnej funkcji związanej

z szczególnymi warunkami lokalizacyjnymi, dopuszczone w Studium funkcje i sposób zagospodarowania terenu wyczerpują problematykę postępowania z substancjami niebezpiecznymi lub odpadami niebezpiecznymi.

9. 4. ELEKTROENERGETYKA I TELEKOMUNIKACJA

9. 4. 1. Miasto będzie nadal zasilane z krajowego systemu elektroenergetycznego, w którym, w rejonie Szczecina, pozostaną trzy elektrownie zawodowe: Dolna Odra, Pomorzany i Szczecin. Planuje się w granicach terenu użytkowanego przez Elektrownię Pomorzany budowę nowego bloku, którego paliwem będzie gaz o wysokim ciśnieniu.
9. 4. 2. Przewiduje się rozbudowę stacji zasilającej najwyższego napięcia „Glinki" oraz budowę nowej rozdzielni najwyższego napięcia „Pomorzany" przy ul. Szczawiowej. Przewiduje się rozbudowę stacji zasilającej wysokiego napięcia GPZ Zdroje i GPZ Niemierzyn, zachowanie pozostałych stacji wysokiego napięcia, z możliwością ich przebudowy i rozbudowy oraz budowę ośmiu nowych stacji zasilających wysokiego napięcia (jedna lokalizacja w Śródmieściu - ul. Salomei, ~~jedna~~ dwie w dzielnicy Zachód - ul. Wronia i ul. Szczawiowa, jedna na Międzyodrzu dla terenów produkcyjnych i dwie na Prawobrzeżu: ul. Dębowa i ul. Tczewska), dwie stacje zasilające na terenach kolejowych – na Międzyodrza i Prawobrzeżu oraz dopuszcza się jedną, dla terenów produkcyjnych z lokalizacją pomiędzy Stołczynem a Skolwinem. Stacja przy ul. Salomei będzie zasilana poprzez elektroenergetyczne linie kablowe wysokiego napięcia z GPZ Żelechowo i EC I Szczecin, natomiast pozostałe mogą być zasilane napowietrznymi liniami wysokiego napięcia. Przewiduje się możliwość budowy napowietrznej linii wysokiego napięcia poprowadzonej równolegle do trasy szybkiego tramwaju po jego południowej stronie na odcinku od ul. Lnianej do GPZ Dąbie oraz linii kablowej od GPZ Zdroje do EC I Szczecin. Projektowany GPZ Ostrów Grabowski zasilany będzie z EC I Szczecin, napowietrzną i kablową linią elektroenergetyczną 110 kV. Planowane połączenie GPZ Ostrów Grabowski z GPZ Żelechowa przewiduje się linią napowietrzną i kablową 110 kV. Połączenie GPZ z terenów kolejowych z EC I Szczecin i GPZ przy ul. Szczawiowej przewiduje się z wykorzystaniem linii kablowo - napowietrznych 110 kV.
9. 4. 3. Na obszarach zainwestowanych – przewiduje się utrzymanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, z możliwością ich przebudowy i skablowania, w wyznaczonych w planach miejscowych korytarzach infrastrukturalnych.
9. 4. 4. Wzdłuż elektroenergetycznej linii napowietrznej NWN 400 kV należy uwzględniać pas technologiczny o szerokości 80 m (po 40 m od osi linii w obu kierunkach), a wzdłuż elektroenergetycznych linii napowietrznych NWN 220 kV pas technologiczny 50 m (po 25 m od osi linii w obu kierunkach). Dla elektroenergetycznych linii napowietrznych WN 110 kV należy uwzględniać pas technologiczny o szerokości 40 m (po 20 m od osi linii w obu kierunkach). Dla obszarów znajdujących się w pasie technologicznym obowiązują ograniczenia zagospodarowania i użytkowania terenu.
9. 4. 5. Na terenie Szczecina dopuszcza się:

1. budowę linii elektroenergetycznej 2 x 220 kV albo linii wielotorowej, wielo napięciowej, z torem relacji Krajnik – Glinki i torem relacji Pomorzany – Glinki;
2. budowę linii elektroenergetycznej 2 x 220 kV albo linii wielotorowej, wielonapięciowej, z torem relacji Pomorzany – Gliniki i torem relacji Krajnik – Pomorzany;
3. budowę linii elektroenergetycznej 2 x 220 kV albo linii wielotorowej, wielonapięciowej, z torem relacji Glinki – Recław i torem relacji Morzyczyn – Glinki;

4. połączenie stacji elektroenergetycznej „Glinki” za stacją elektroenergetyczną „Police” linią dwutorową 2 x 220 kV z wykorzystaniem przebiegu istniejącej linii 220 kV Glinki – Police;
5. wybudowanie nowej linii 220 kV albo linii wielotorowej, wielonapięciowej relacji Morzyczyn – Pomorzany;
6. eksploatacja, przebudowa i rozbudowa istniejących elektroenergetycznych linii przesyłowych 400 kV i 220 kV oraz nowych 2 x 220 kV i 220 kV po ich wybudowaniu.

9. 4. 6. W zapisach jednostek planistycznych Studium ujęto lokalizacje istniejących i planowanych stacji zasilających trakcje tramwajowe. W planach miejscowych dopuszcza się zmianę lokalizację lub budowę nowych.

9. 4. 7. Przewiduje się dalszy, swobodny rozwój systemu telekomunikacyjnego, w tym sieci światłowodowych, systemów bezprzewodowych, telewizji kablowej i innych, przy wykorzystaniu najnowszych metod i technologii.

9. 4. 8. Na obszarze całego miasta dopuszcza się:

1. budowę, rozbudowę i modernizację central i sieci różnych operatorów w celu przyłączenia nowych abonentów,
2. budowę i rozbudowę systemu teletransmisji danych (telefaksy, poczta elektroniczna, internet, sieci szerokopasmowe),
3. dalszy rozwój telefonii bezprzewodowej w celu pełnego pokrycia obszaru miasta zasięgiem wszystkich działających operatorów sieci komórkowych.

9. 4. 9. Ustala się zakaz lokalizacji siłowni wiatrowych w obszarze miasta.

9. 5. CIEPŁOWNICTWO

9. 5. 1. Zaopatrzenie w ciepło realizowane jest głównie w oparciu o układy sieciowe wykorzystujące energię odnawialną i kogeneracyjne źródła ciepła z preferencją dla zakładu termicznego przekształcania odpadów. Do celów grzewczych będą stosowanie różne nośniki energii i systemy ogrzewania dobierane w oparciu o rachunek ekonomiczny. Dopuszcza się indywidualne rozwiązania oparte na niskoemisyjnych źródłach ciepła z preferencją dla rozwiązań opartych na odnawialnych źródłach energii, przy czym dopuszczone w planach miejscowych rozwiązania w zakresie zaopatrzenia w ciepło, lokowane w obszarach funkcji chronionej, nie mogą prowadzić do pogorszenia jakości powietrza w wyniku ich eksploatacji.

9. 5. 2. Planuje się połączenie systemu zaopatrywania w ciepło Prawobrzeża z Lewobrzeżem poprzez budowę magistrali cieplnej przez Międzyodrze.

9. 5. 3. Dla osiedli budownictwa wielorodzinnego, zwłaszcza w centrum miasta, podstawowym źródłem ciepła pozostanie systematycznie rozbudowywana miejska sieć cieplna. Uzupełniające źródło ciepła stanowić będą lokalne kotłownie gazowe, a także gazowe ogrzewanie indywidualne oraz kogeneracyjne lokalne źródła wykorzystujące w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną.

9. 5. 4. Zakłada się, że na terenie śródmieścia około 25% kubatury będzie korzystać z ogrzewania gazowego, a pozostała część z miejskiej sieci cieplnej.

9. 5. 5. W obszarze ekonomicznego uzasadnienia zasięgu sieci cieplnych dążyć się będzie do wyeliminowania źródeł ciepła o niskiej sprawności i wysokiej emisyjności, takich jak: ogrzewanie piecowe, małe kotłownie węglowe.

9. 5. 6. Dla osiedli budownictwa jednorodzinnego przewiduje się głównie ogrzewanie indywidualne gazem, przy czym część osiedli znajdujących się w zasięgu obsługi miejskiej sieci cieplnej będzie mogła z niej korzystać.

9. 5. 7. Osiedla poza zasięgiem miejskiej sieci cieplnej oraz sieci gazowej korzystać będą z własnych systemów ogrzewania, przy czym możliwe są różne rozwiązania spełniające wymagania ochrony środowiska. Zalecane jest w tym przypadku wykorzystywanie paliw płynnych i niekonwencjonalnych źródeł energii - geotermalnej, słonecznej, wodnej i innych.
9. 5. 8. Na całym obszarze Szczecina - poza śródmieściem - proponuje się zastosowanie indywidualnych rozwiązań na końcówkach miejskiej sieci cieplnej o przekrojach niewystarczających dla podłączenia dodatkowych odbiorców.
9. 5. 9. Jednym z najważniejszych zadań będzie racjonalizacja gospodarki cieplnej poprzez optymalizację systemu dostarczania ciepłej wody użytkowej, zmniejszenie strat ciepła w sieciach i źle izolowanych budynkach, automatyzacja pracy systemu ciepłowniczego, wykorzystywanie ciepła odpadowego oraz ciepła niskiego poziomu energetycznego.
9. 5. 10. Na terenie miasta dopuszcza się badanie i wykorzystanie zasobów geotermalnych do pozyskiwania energii na cele grzewcze i produkcyjne.
9. 5. 11. Na terenie miasta poza obszarem śródmiejskim dopuszcza się lokalizację małych elektrowni wodnych nie wywołujących uciążliwości dla otoczenia i pogorszenia środowiska przyrodniczego i warunków zamieszkania.
9. 5. 12. W planach miejscowych dopuszcza się możliwość tworzenia zintegrowanych systemów wykorzystujących ciepło odpadowe (również chłód), zamykanie obiegów cieplnych, wtórne wykorzystanie nośników energii lub integrowania ze sobą wielu systemów.

9. 6. GAZOWNICTWO

9. 6. 1. Umożliwia się dalszą rozbudowę systemu gazociągów wysokiego, średniego i niskiego ciśnienia na obszarze miasta oraz wykorzystywanie gazu w znacznie szerszym zakresie do celów grzewczych. Rozbudowa gazociągów średniego i niskiego ciśnienia dotyczy zwłaszcza osiedli budownictwa jednorodzinnego, ale także zespołów zabudowy wielorodzinnej poza zasięgiem miejskiego systemu ciepłowniczego. Rozbudowa gazociągów wysokiego ciśnienia związana będzie z zasilaniem w gaz dużych obiektów energetycznych.
9. 6. 2. Pozostawia się dwustronny system zasilania Szczecina w gaz z kierunku Stargardu Szczecińskiego oraz Polic.
9. 6. 3. Na obszarze Szczecina pozostawia się trzy główne stacje redukcyjno - pomiarowe gazu: "Sąsiedzka", "Kredowa" i "Płonia", zasilane gazociągami wysokiego ciśnienia z kierunku Stargardu Szczecińskiego oraz Polic.
9. 6. 4. Planuje się zasilanie gazem ziemnym wysokometanowym: Elektrowni Dolna Odra w Nowym Czarnowie i Elektrociepłowni Pomorzany.
9. 6. 5. Usytuowanie obiektów budowlanych w odniesieniu do sieci gazowej wysokiego ciśnienia powinno być zgodne z wymaganiami zawartymi w przepisach, według których sieć ta została wybudowana.

9. 7. REGULACJA STOSUNKÓW WODNYCH

9. 7. 1. Poprawę stosunków wodnych na poszczególnych obszarach przewiduje się uzyskać poprzez różnego rodzaju działania administracyjne, gospodarcze, pielęgnacyjne oraz renaturyzację dolin i koryt cieków wodnych.
9. 7. 2. Zakłada się prowadzenie regulacji stosunków wodnych zgodnie z zasadą zatrzymywania optymalnej ilości wód opadowych i powierzchniowych na obszarze zlewni przez jej zalesianie, budowę mniejszych i większych zbiorników wodnych, progów na

ciekach, oczek wodnych oraz maksymalny udział powierzchni ekopozytywnych na terenach zabudowanych.

9. 7. 3. Dla utrzymania właściwego poziomu wód gruntowych przewiduje się ograniczenie wykorzystania kanalizacji deszczowej na terenach zabudowy jednorodzinnej do obsługi jedynie powierzchni utwardzonych ulic i placów z odprowadzeniem do gruntu wód opadowych z terenów poszczególnych posesji.

9. 7. 4. Przewiduje się przywrócenie równowagi ekologicznej stosunków wodnych w rejonie Lasu Arkońskiego poprzez odbudowę obiektów gospodarki wodnej i podniesienie poziomu wody, jak w przypadku Jeziora Głębokie, zasilanego poprzez przerzut wody ze zlewni rzeki Gunicy.

9. 7. 5. Na obszarze zagrożonym powodzią lokalizacja zabudowy wymaga zastosowania skutecznych rozwiązań z zakresu ochrony przeciwpowodziowej. Przedstawione na rysunku studium obszary zagrożone powodzią wynikają z opracowań studialnych Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie.

9. 7. 6. Dla zabudowanej części Wyspy Puckiej proponuje się podwyższenie istniejących wałów do wysokości wymaganej w klasie I zabezpieczeń oraz oddzielenie jej nasypem drogowym od pozostałej części wyspy.

9. 7. 7. Poprzez zdecydowane działania administracyjne należy odciąć dopływ ścieków do otwartych cieków naturalnych dla poprawy jakości przepływających nimi wód. Dotyczy to w pierwszym rzędzie rzek: Bukowej, Chełszczącej i Żołnierskiej Strugi oraz wszystkich strumieni w północnej części Lewobrzeża i terenów portowych.

9. 8. PRZECIWDZIAŁANIE ZANIECZYSZCZENIU POWIETRZA I HAŁASOWI

9. 8. 1. Zakłada się, że głównym sposobem przeciwdziałania zagrożeniom i uciążliwościom dla środowiska przyrodniczego i mieszkańców miasta (zanieczyszczenia powietrza, wód i gleby, hałas, wibracje) będzie zapobieganie ich powstawaniu.

9. 8. 2. Przewiduje się stopniowanie ograniczeń dla różnych sposobów zagospodarowania przestrzennego.

1. Na terenie całego miasta wyklucza się, bądź silnie ogranicza, możliwości rozbudowy i lokalizacji obiektów szczególnie szkodliwych, emitujących zanieczyszczenia i hałas.
2. Lokalizację obiektów określonych jako obniżające standard warunków mieszkaniowych wyklucza się na terenach o dominującej funkcji mieszkaniowej, a na pozostałych terenach, na których dopuszczone są funkcje chronione, powinna ona być poprzedzona odpowiednimi analizami na etapie sporządzania ekofizjografii do miejscowego planu.
3. Podstawowym sposobem przeciwdziałania uciążliwościom hałasu komunikacyjnego będą działania o charakterze technicznym, ale również ograniczenia lokalizacji nowych obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w strefach istniejących i projektowanych dróg układu podstawowego o przewidywanym dużym natężeniu ruchu kołowego.
4. Przewiduje się systematyczną poprawę stanu torowisk tramwajowych oraz jakości taboru komunikacji zbiorowej, co znacznie ograniczy związane z nimi uciążliwości.

9. 8. 3. Planuje się wydatne zwiększenie ochrony przed hałasem i zanieczyszczeniami powietrza poprzez wprowadzanie zieleni w ciągach komunikacyjnych: obsadzenia torowisk, ulic i przedogródków oraz podwyższanie wskaźników terenów zieleni w środowisku zamieszkania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

10. OCHRONA PRZYRODY

10. 1. SYSTEM ZIELENI MIEJSKIEJ (SZM)

10. 1. 1. Podtrzymuje się na terenie miasta działania ochronne obiektów i obszarów o unikatowej wartości dla środowiska przyrodniczego, które są poddane różnym formom ochrony prawnej lub są postulowane do objęcia tą ochroną. Wynikające z tych form działania ochronne stanowią priorytet w stosunku do innych celów inwestycyjnych odnoszących się do tych obszarów i obiektów.
10. 1. 2. System Zieleni Miejskiej (SZM) w kształcie wskazanym przez Studium, uznaje się za główną osnowę ekologiczną (fizjonomiczną) struktury przestrzennej miasta. Na etapie sporządzania miejscowych planów dopuszcza się korekty granic Systemu Zieleni Miejskiej wynikające np. z istniejącego zainwestowania.
10. 1. 3. SZM jest to ciągła struktura przestrzenna, wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zieleni oraz fragmenty terenów otwartych i zainwestowanych, zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi.
10. 1. 4. SZM tworzą: tereny naturalne i nieznacznie przekształcone o wysokiej bioróżnorodności, będące ostoją cennej flory i fauny; obszary o niepełnej różnorodności biologicznej: parki, cmentarze, tereny rekreacji i wypoczynku, ogrody działkowe, tereny przybrzeżne, tereny zainwestowane – głównie ekstensywnie.
10. 1. 5. Rygory obowiązujące w obrębie SZM kształtują i chronią nie tylko warstwę przyrodniczą, ale także budują fizjonomię otoczenia.
Na terenie SZM należy ustalać w planach miejscowych:

1. wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej na nowo zagospodarowywanych terenach od 50% powierzchni działki budowlanej lub określonej w planach jednostki bilansowej;
2. wskaźnik intensywności zabudowy do 0,6 lub ograniczenie wysokości nowej zabudowy mieszkalnej do trzech kondygnacji;
3. kształtowanie terenów zabudowy w sposób umożliwiający swobodny przepływ mas powietrza bez obiektów przecinających ciągłość korytarzy ekologicznych.

10. 1. 6. Na terenie SZM przewiduje się, wymienione poniżej, sposoby użytkowania terenu wraz z niezbędnymi obiektami i sieciami infrastruktury technicznej:

1. lasy i zieleń miejska publiczna (parki, zieleńce, cmentarze);
2. ogrody działkowe, uprawy ogrodnicze i sadownicze (z wyjątkiem upraw szklarniowych), wody powierzchniowe i tereny ujęć wód podziemnych;
3. zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności;
4. usługi oświaty, nauki (w tym parki technologiczne), zdrowia, kultury, rekreacji i turystyki z bogatym programem zieleni w obrębie działki oraz usługi towarzyszące zabudowie mieszkalnej: handel, administracja, finanse i bankowość, rzemiosło, obsługa firm i mieszkańców itp.

10 1. 7. Na terenach komunikacyjnych nie obowiązują ograniczenia i zasady kształtowania zagospodarowania SZM.
10. 1. 8. Zasady kształtowania korytarza SZM:

1. Kształtowanie stref ochraniających obiekty o naturalnym ekosystemie znajdujące się na obrzeżu SZM - dotyczy włączeń np. oczek wodnych, torfowisk, źródlisk – głównie terenów proponowanych do objęcia ochroną;
2. Kształtowanie stref pośrednich między obszarami szczególnie cennymi przyrodniczo (np. lasy, otoczenie naturalnych zbiorników wodnych) a obszarami

o innych funkcjach, które mają zapewnić zachowanie szerokich stref ekotonowych oraz oddalenie bezpośrednich zagrożeń dla walorów przyrodniczych;

3. Kształtowanie stref izolacyjnych przez zwiększanie miąższości SZM w sąsiedztwie istniejących lub planowanych inwestycji pogarszających lub mogących pogorszyć warunki życia mieszkańców i funkcjonowanie środowiska przyrodniczego - dotyczy włączeń terenów lub przesunięcia granic SZM w celu np. zrealizowania szerokich pasów izolacyjnych tworzonych w formie seminaturalnych nasadzeń;
4. Zwiększanie miąższości SZM przy przewężeniach lub wokół barier - dotyczy włączeń terenów lub przesunięcia granic SZM w celu zapewnienia czynnej lub biernej migracji roślin i zwierząt zgodnie z zasadą ciągłości przestrzennej ekosystemów;
5. Zasada bezpośredniego sąsiedztwa przy wchłanianiu nowych terenów w granice SZM jest związana z utrzymywaniem podstawowego założenia, które określa SZM jako strukturę ciągłą ukształtowaną w formie korytarza. Eliminuje to propozycje włączania do SZM terenów zieleni „wyspowej", które nie mają powiązań z systemem;
6. Utrzymywanie terenów w obrębie korytarza związane jest z tezą, że SZM jest strukturą ciągłą, w której kształtowana jest również fizjonomia otoczenia. Eliminuje to propozycje wyłączania terenów „wyspowych" zainwestowanych. Dotyczy to obszarów z zabudową jednorodzinną. Wyłączenia grożą, jeśli nie w bliskiej, to w dalszej perspektywie, odejściem od wykształconych cech fizjonomicznych otoczenia i obniżaniem standardów ekologicznych.

10. 2. KSZTAŁTOWANIE SPOSOBU UŻYTKOWANIA TERENÓW ZIELENI

10. 2. 1. Użytkowanie i zagospodarowanie obszarów podlegających ochronie jest możliwe w granicach ustalonych przepisami prawa z uwzględnieniem celów ochrony, potrzeby promocji i udostępniania ich walorów.
Przyrodnicze tereny chronione mogą być dodatkowym zasobem zieleni publicznej przy założeniu, że wprowadzenie rekreacji, ciągów pieszych, konnych, rowerowych o naturalnej nawierzchni, nie kłóci się z celem ochrony.
10. 2. 2. Nie zakwalifikowane do ochrony prawnej obszary cenne pod względem przyrodniczym oraz inne tereny zieleni półnaturalnej należy udostępnić jako tereny rekreacji i wypoczynku w granicach i w sposób umożliwiający zachowanie ich walorów.
10. 2. 3. W procesie urbanizacji i przekształcania terenów rolnych na dużych obszarach należy w sposób szczególny kształtować zasób przyrodniczy towarzyszący nowemu zagospodarowaniu; wykorzystywać sąsiedztwo akwenów, wprowadzając wodę kanałami w głąb terenu z nadaniem im naturalnego charakteru.
10. 2. 4. Kształtowanie sposobu użytkowania terenów ogrodów działkowych.
10. 2. 4. 1. Zmiana sposobu użytkowania ogrodów działkowych, na funkcje rekreacyjne wskazane w Studium, winna umożliwiać zwiększenie dostępności publicznej do praktycznie wyizolowanej przestrzeni. Należy w planach ustalać zmiany zagospodarowania z wprowadzaniem obszarów dostępnych publicznie, budowy obiektów usługowych i ogólnie dostępnych parkingów, wyposażanie ogrodów w podstawowe instalacje: energia, woda i kanalizacja z uwzględnieniem ochrony przed podtopieniami i ekonomicznych przesłanek celowości budowy sieci.

10. 2. 4. 2. Dla planowanych przekształceń części ogrodów działkowych na usługi sportu i rekreacji z dużą ilością zieleni, w planach należy ustalać dostępność publiczną na części terenu ogrodów i zagospodarowania zgodnie z następującymi zasadami:

1. cenne gatunki oraz atrakcyjną zieleń ozdobną, cieki lub oczka wodne do zachowania bez względu na funkcję docelową terenu;
2. w przekształcanym zespole ogrodów działkowych wyznacza się obszar do udostępnienia w pierwszej kolejności i powiększa się go sukcesywnie do pełnego zagospodarowania na zieleń parkową;
3. w planach ustala się zmianę organizacji ogrodów, z uwzględnieniem kompozycji krajobrazowe: układu alejek, kształtów działek, lokalizacji i formy altan oraz ogrodzeń;
4. zmiany powinny doprowadzić do zmiany funkcjonowania zamkniętego zespołu działek na park publiczny z elementami zagospodarowania rekreacyjnego i niewielkiej części, obrzeżnie położonych działek rekreacyjnych.

10. 2. 4. 3. Pozostawia się funkcję ogrodów działkowych na terenach, na których ogrody działkowe są najlepszym i ekonomicznie uzasadnionym użytkowaniem.

10. 2. 4. 4. Część ogrodów działkowych, w szczególnie wartościowych obszarach inwestycyjnych, lub położonych obok ośrodków wzrostu, przeznacza się pod funkcje usługowe, na których do czasu zapotrzebowania należy zachować funkcję ogrodów.

10. 2. 4. 5. Dopuszcza się zmniejszanie terenów ogrodów działkowych na cele planowanej budowy lub poszerzania układów komunikacyjnych.

10. 2. 4. 6. Na cele ogrodów działkowych przeznacza się obszary na Wyspie Puckiej.

10. 2. 5. Zieleń towarzysząca ciągom wodnym i komunikacyjnym powinna mieć pełną strukturę: drzewa, krzewy, roślinność zielna. Należy unikać zieleni punktowej na korzyść przenikającej się zieleni o szerokim programie, w tym np. na terenach parkingów, stropach budynków podziemnych itp.

10. 2. 6. Podczas tworzenia nowych lub pielęgnacji istniejących terenów zieleni należy zachowywać naturalne walory przyrodniczo-krajobrazowe, w szczególności nie stosować w nasadzeniach gatunków inwazyjnych, nie wprowadzać zieleni średniej i wysokiej na terenach, których walory związane są z otwartą roślinnością łąkową i murawową.

10. 2. 7. Należy zapobiegać powstawaniu liniowej infrastruktury (lub zabudowy) izolującej tereny przywodne, odpowiednio kształtując przebieg ulic i ich zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie.

10. 2. 8. Na lewobrzeżu Szczecina, na terenie Cmentarza Centralnego utrzymuje się funkcje cmentarne z kompleksem usług funeralnych z pomieszczeniami prosektorium i krematorium. Nowy podobny kompleks usługowy jest przewidziany na terenie cmentarza przy ul. Bronowickiej. Na prawobrzeżnej części Szczecina planuje się lokalizację cmentarza komunalnego w południowo - wschodniej części osiedla Kijewko w formie założenia parkowego, a w jego sąsiedztwie usługi funeralne. Drugą lokalizacją cmentarza jest teren przy ul. Piasecznej, w sąsiedztwie istniejącego cmentarza przy ul. Ceramicznej w osiedlu Płonia.

10. 2. 9. Planuje się lokalizację cmentarza dla zwierząt domowych w rejonie ul. Świętojańskiej z krematorium. Na terenie Prawobrzeża planuje się lokalizację cmentarza dla zwierząt bez kremacji, przy ul. Inżynierskiej w osiedlu Klucz-Żydowce lub przy autostradzie w okolicy ul. Bielańskiej.

10. 3. SYSTEM OCHRONY WARTOŚCI PRZYRODNICZYCH

10. 3. 1. Obiekty i obszary proponowane do objęcia ochroną prawną wykazane są w tabelach zamieszczonych w Aneksie – tom IV:

Tab. 2.1. Rezerwaty przyrody,
Tab. 2.2. Obszary Natura 2000,
Tab. 2.3. Pomniki przyrody ożywionej,
Tab. 2.4. Pomniki przyrody nieożywionej,
Tab. 2.5. Stanowiska dokumentacyjne przyrody nieożywionej,
Tab. 2.6. Użytki ekologiczne,
Tab. 2.7. Zespoły przyrodniczo - krajobrazowe,
Tab. 2.8. Stanowiska rozrodu i stałego przebywania zwierząt gatunków chronionych.

10. 3. 2. Obiekty i obszary chronione oraz zasady ich udostępniania i ochrony uwzględniane są na etapie sporządzania projektów planów miejscowych, zgodnie z przepisami szczególnymi oraz zasadą zrównoważonego rozwoju.

10. 3. 3. Zmiany struktury obszarów przyrody chronionej o zasięgu ponadlokalnym.

10. 3. 3. 1. Obiekt proponowany do objęcia ochroną w formie Zespołu Przyrodniczo–Krajobrazowego - „Dolina Płoni”, znajdujący się w gminach Szczecin i Kobylanka, dotyczy doliny Płoni wzdłuż granic gmin Kobylanka i Szczecin oraz w górę biegu w kierunku Kołbacza. Większość obszaru leży na terenie Szczecina, niewielkie tereny leżą w gminie Kobylanka przy granicy gminy.

10. 3. 3. 2. Proponuje się objęcie ochroną w formie użytku ekologicznego (pod nazwą - „Wyspy Odrzańskie”), znajdujące się w gminach Szczecin i Police wysp: Skolwiński Ostrów, Wyspa Mnichów, Długi Ostrów, Karw Mały, Karw Wielki. Znacząca część wyspy Skolwiński Ostrów leży w granicach Szczecina, pozostała jej część oraz Wyspa Mnichów, Długi Ostrów, Karw Mały, Karw Wielki położone są w gminie Police.

10. 3. 4. Zmiany struktury sieci przyrody chronionej o zasięgu ponadregionalnym:

1. Na terenie Szczecina zlokalizowane są dwa proponowane rezerwaty (Dębina i Czarnołęka, Zaleskie Łęgi) oraz częściowo dwa OChK - Obszary Chronionego Krajobrazu (Puszcza Wkrzańska, Łąki nad jeziorem Dąbie).
2. Objęcie ochroną Puszczy Wkrzańskiej w formie Obszaru Chronionego Krajobrazu, w granicach proponowanych w opracowaniach przyrodniczych dla Parku Krajobrazowego, byłoby zabezpieczeniem zasobów przyrodniczych z perspektywą przekształcenia formy ochrony na Park Krajobrazowy. W opracowaniach tych przedstawiono wstępną propozycję przebiegu granic OChK Puszcza Wkrzańska. Powołanie OChK zainicjuje działania ochronne, które w perspektywie pozwolą na utworzenie rezerwatu Biosfery Ujście Odry.

10. 3. 5. Dopuszcza się uzasadnione względami przyrodniczymi korekty przebiegu granic obszarów proponowanych do ochrony, w przypadku gdy do czasu sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obszary te nie zostaną prawnie ustanowione.

10. 3. 6. Na terenach chronionych i innych terenach cennych przyrodniczo planuje się w ramach prac nad planami miejscowymi wskazanie przebiegów ścieżek ekologiczno-edukacyjnych.

10. 4. STRUKTURA TERENÓW ZIELENI REKREACYJNEJ, PARKÓW, KĄPIELISK I ZORGANIZOWANYCH TERENÓW SPORTU I REKREACJI

10. 4. 1. Planuje się utrzymanie i powiększenie obszarów zieleni, obiektów sportowo-rekreacyjnych i wypoczynkowych na terenach usytuowanych w częściach miasta, o dużej

atrakcyjności komercyjnej, krajobrazowej, przyrodniczej i turystycznej, znajdujących się w wymaganym zasięgu dojścia i dojazdu, a w szczególności:

1. obszar przybrzeżny jeziora Małe Dąbie – głównie sporty wodne i rekreacja m.in. piesza, rowerowa (w zakresie nie powodującym zagrożenia dla walorów przyrodniczych obszaru, w szczególności dla siedlisk ptaków wymagających ochrony w obszarze Natura 2000);
2. Kąpielisko Mieleńskie o ograniczonej dostępności;
3. tereny przy ul. Kopalnianej w Szczecinie Zdrojach, z przeznaczeniem pod rozbudowę infrastruktury rekreacyjnej w rejonie jeziora Szmaragdowego (Park Leśny Zdroje), tworzące podstawy pod rozwój tego obszaru, jako ogólnomiejskiego terenu rekreacji i wypoczynku;
4. rejon Wzgórz Warszewskich w północnej części miasta, na utworzenie Ogrodu Botanicznego „Wodozbiór" – charakteryzuje się dużą powierzchnią o zróżnicowanych warunkach fizjograficznych (rzeźba terenu, wody powierzchniowe, użytkowanie), uprzywilejowanymi warunkami solarnymi gwarantującymi założenie kolekcji roślin o różnych wymaganiach klimatycznych, zróżnicowanymi warunkami siedliskowymi roślin i swobodą ich przekształcania, wysokimi walorami krajobrazowymi, kształtowanymi głównie przez dalekie widoki, możliwością swobodnego kształtowania zaplecza technicznego i dydaktycznego, powiązaniem terenu z dużymi kompleksami leśnymi; istnieje możliwość powiązania ogrodu botanicznego z zespołem przyrodniczo -krajobrazowym o tej samej nazwie;
5. obszary na terenie Parku Arkońskiego – „Dolny Botanik", „Górny Botanik", „Syrenie Stawy" przeznacza się na miejskie Arboretum;
6. tereny przy ul. Batalionów Chłopskich mogące stanowić ogród botaniczny o pow. około 31 ha, (możliwość założenia bogatej kolekcji roślinności wodnej i nawodnej), charakteryzujący korytarz ekologiczny doliny Odry, powiązany z dużymi kompleksami leśnymi Puszczy Bukowej;
7. rejon Skórczej Góry w Parku Krajobrazowym Puszcza Bukowa z charakterystycznymi siedliskami i stanowiskami roślin chronionych - proponowany jako element krajobrazowego ogrodu botanicznego;
8. rejon osiedla Zdroje Barnucin, o wyjątkowych walorach przyrodniczych (liczne stanowiska roślin i zbiorowisk zagrożonych i chronionych) i krajobrazowych (liczne punkty widokowe, ogromne zróżnicowanie warunków siedliskowych) jako tereny rekreacyjne;
9. obszar Podjuchy Wschód - ewentualne wykorzystanie dla celów rekreacji czynnej.

10. 4. 2. Równolegle do tych działań istotne znaczenie będzie miało zagospodarowanie terenów zieleni pod kątem rekreacji, sportu i rozrywki w dwóch rejonach:

- rejon tzw. Śródodrza (Wyspa Grodzka, Kępa Parnicka i Wyspa Zielona), jako teren z możliwością realizacji zielonej przestrzeni publicznej, zieleni parkowej i naturalnej w powiązaniu z obszarami usług turystycznych i kultury, w tym urządzenia ogrodów ozdobnych i zieleni towarzyszącej zabudowie;
- rejon lotniska sportowego Szczecin – Dąbie, na którym poza obszarami funkcji lotniczej i Centrum kulturalno-rozrywkowo-handlowym, w tym obiekty handlowe wielkopowierzchniowe (objęte ograniczeniami zabudowy), znajdować się będą tereny przeznaczone dla różnych form wypoczynku i rekreacji w otoczeniu zieleni, powiązane z obszarem przywodnym Jeziora Dąbie.

10. 4. 3. Wymienione tereny zieleni miasta poddaje się przekształceniu funkcjonalnemu, co wynika z ich obecnego użytkowania i potrzeb mieszkańców:

1. do obszaru Parku Leśnego Arkońskiego włącza się tereny: Kąpieliska Arkonka, Jeziora Goplana, rejonu Jeziora Uroczysko wraz z Polaną Rekreacyjną i kortami tenisowymi po stronie północnej jeziora, zieleni leśnej pomiędzy tymi terenami i Al. Wojska Polskiego; wymieniony obszar ma istotne znaczenie rekreacyjno – wypoczynkowe dla mieszkańców miasta i znajduje się w intensywnie użytkowanych szlakach pieszych i rowerowych;
2. Park Leśny Klęskowo przekształca się w park dzielnicowy;
3. na funkcje rekreacyjno–wypoczynkowe przeznacza się tereny na obszarze osiedla Kijewo – w rejonie Jeleniego Stawu, pomiędzy ulicą Dąbską i Autostradą; na tego rodzaju funkcje istnieje silne zapotrzebowanie w tej części miasta.

10. 5. OBSZARY I WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA LASÓW

10. 5. 1. Utrzymuje się funkcje ochronne dla lasów na terenie Szczecina, tworzących zwartą całość z lasami położonymi poza granicami administracyjnymi miasta w kompleksach:

- Puszcza Bukowa na terenie gmin Szczecin, Stare Czarnowo i Gryfino,
- Puszcza Goleniowska na terenie gmin Szczecin, Goleniów, Stepnica,
- Puszcza Wkrzańska na terenie gmin Szczecin, Police, Dobra, Trzebież.

10. 5. 2. Lasy komunalne i państwowe w Szczecinie pełniące funkcję ochronną i rekreacyjną nie są zaliczane do leśnej przestrzeni produkcyjnej. Priorytetem ich zagospodarowania jest ochrona, ekspozycja i udostępnienie walorów krajobrazowych i przyrodniczych. Ustalenia planów na ich obszarze dostosowuje się do planu urządzenia lasów.
10. 5. 3. Lasy komunalne obejmujące leśnictwa: Głębokie – (na Lewobrzeżu) i Dąbie – (na Prawobrzeżu), obok ważnej roli w środowisku przyrodniczym - funkcji łącznika pomiędzy systemem zieleni miejskiej i kompleksami leśnymi w otoczeniu - pełnią rolę terenów rekreacji i wypoczynku dla mieszkańców Szczecina, co uzasadnia wprowadzanie ustaleń o funkcjach turystycznych i rekreacyjno-sportowych oraz stosowanie nazwy Parki Leśne.
10. 5. 4. Na terenie lasów należących do Skarbu Państwa w granicach i otoczeniu Szczecina utworzono w 1996 r. Leśny Kompleks Promocyjny „Lasy Puszczy Bukowej i Goleniowskiej”. Aktualnie wszystkie lasy w granicach miasta objęte są Leśnym Kompleksem Promocyjnym „Puszcze Szczecińskie”, jest to obszar funkcjonalny o znaczeniu ekologicznym, edukacyjnym i społecznym, stanowiący integralny element fizjonomii miasta.
10. 5. 5. Ze względu na status lasów ochronnych na ich terenach dopuszcza się, z zachowaniem wymogów ochrony środowiska i planów urządzenia lasów, lokalizację obiektów budowlanych związanych z rekreacją i wypoczynkiem, jak np.: obiekty sportowo - turystyczne, gastronomiczne i urządzenia rekreacyjne wraz z niezbędną infrastrukturą.
10. 5. 6. Do zalesienia wskazuje się obszary oznaczone na rysunku Studium.

10. 6. ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA

10. 6. 1. Funkcje rolnicze na terenie miasta są traktowane jako wygasające, zachowuje się funkcje produkcji rolnej na terenach prywatnych, których właściciele wnioskowali o jej utrzymanie oraz na terenach, na których ten rodzaj gospodarowania jest uzasadniony potrzebami ochrony przyrody lub krajobrazu.

10. 6. 2. W części graficznej Studium przedstawiono tereny utrzymania rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

10. 7. WARUNKI USTALANIA ZAKAZU ZABUDOWY

10. 7. 1. Ze względu na ochronę przyrody i środowiska wyłącza się z zabudowy tereny:
1. rezerwatów przyrody istniejących i projektowanych,
2. użytków ekologicznych istniejących i projektowanych.

10. 7. 2. Do terenów, na których wyklucza się lub ogranicza zabudowę, wskazanych na rysunku Studium, zaliczone są:
1. obszary chronione NATURA 2000, nie objęte innymi szczególnymi formami ochrony przyrody, na których zakazuje się podejmowania działań mogących w znaczny sposób pogorszyć stan siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w znaczący sposób wpływać negatywnie na gatunki, dla których ochrony zostały wyznaczone, dopuszczone zagospodarowanie określa się w planie miejscowym;
2. zespoły przyrodniczo-krajobrazowe – dopuszczalną zabudowę ustala się na etapie sporządzania miejscowych planów;
3. park krajobrazowy - dopuszczalną zabudowę określa plan ochrony oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
4. parki miejskie – obiekty dopuszczone określa się na podstawie analizy programowej na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
5. lasy - dopuszczone obiekty budowlane określają plany urządzenia lasów oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego;
6. tereny zagrożone powodzią, położone wzdłuż Odry Zachodniej, Regalicy i nad brzegami Jeziora Dąbie i Małe Dąbskie – wyłączenie zabudowy dotyczy obiektów produkcyjnych i mieszkalnych oraz terenów komunikacji, dla których nie ustalono w planie prac niwelacyjnych i podniesienia terenu powyżej rzędnej zalewowej;
7. tereny rolnicze za wyjątkiem dopuszczonej w planach zabudowy zagrodowej i obiektów służących produkcji rolnej;
8. obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wskazane w Studium na podstawie odrębnych przepisów, wyłącza się z zabudowy mieszkalnej, dopuszcza się zabudowę i zagospodarowanie związane z użytkowaniem nabrzeży, na zasadach określonych w przepisach przeciwpowodziowych.

10.7.3. Wszystkie obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych, występujące w obszarze miasta zostają wyłączone spod trwałych działań inwestycyjnych; na terenach tych ustala się zakaz stałej zabudowy.

11. GOSPODARKA NIERUCHOMOŚCIAMI

11. 1. Aktywne gospodarowanie nieruchomościami mające na celu właściwe kształtowanie przestrzeni Miasta i umożliwienia osiągnięcia trwałego i zrównoważonego rozwoju, wymaga działań uwzględniających następujące, podstawowe zasady gospodarowania nieruchomościami:
1. utrzymywanie gminnego zasobu nieruchomości niezbędnego do realizacji celów publicznych i zadań własnych gminy, z uwzględnieniem długoterminowych programów inwestycyjnych, przekształceń i rewitalizacji,
2. prowadzenie aktywnej polityki w zakresie gospodarki nieruchomościami, polegającej na zbywaniu, nabywaniu, zamianie i scalaniu gruntów na cele określone w dokumentach planistycznych,

3. nabywanie i zagospodarowywanie gruntów w celu realizacji inwestycji miejskich, jak: obiekty kultury, sportu, rekreacji, inwestycje komunikacyjne lub w celu podniesienia wartości nieruchomości: infrastruktura komunalna, nowe przestrzenie publiczne, oferty inwestycyjne,
4. zachowanie racjonalności przesłanek i jawności w obrocie nieruchomościami.

11. 2. Na podstawie ustaleń funkcjonalnych Studium oraz decyzji planistycznych i wieloletnich planów inwestycyjnych Miasto będzie tworzyć i utrzymywać gminny zasób nieruchomości.

11. 3. W sferze gospodarczej realizacja ustaleń planów wymaga posiadania przez Miasto:

1. oferty gruntowej dla tworzenia w mieście warunków powstawania i rozwoju *małych i średnich firm* przede wszystkim w sferze usług i gospodarki turystycznej,
2. infrastruktury i powiązań komunikacyjnych służących poprawie warunków zamieszkiwania, pracy i wypoczynku, tworzeniu nowych miejsc pracy, ułatwianiu dostępu do instytucji edukacyjnych i naukowych oraz służących rozwojowi gospodarki morskiej,
3. terenów inwestycyjnych z przeznaczeniem na cele dla wytwórczości, usług produkcyjnych i logistycznych w strukturach obszarów mono- i multifunkcyjnych, zdolności do przejmowania terenów poprzemysłowych, pokolejowych i powojskowych dla skutecznej realizacji programów rewitalizacyjnych.

11. 4. W ramach gospodarki nieruchomościami, Miasto będzie dążyć do tworzenia i racjonalizowania zasobu gruntów poprzez:

1. komunalizację mienia Skarbu Państwa oraz pozyskiwanie nieruchomości za zobowiązania wobec Miasta,
2. komasację gruntów komunalnych,
3. nabywanie niezbędnych dla rozwoju Miasta nieruchomości na rynku,
4. zbywanie terenów stanowiących obciążenie dla budżetu lub wspomagających istotne cele polityki przestrzennej, w tym ochronę przyrody i kształtowanie krajobrazu.

11. 5. Podziały nieruchomości winny uwzględniać cele publiczne, w tym racjonalne gospodarowanie terenami zieleni i ochronę cieków wodnych, które winny stanowić odrębne wydzielenia geodezyjne, uwzględniane w planach.

12. ZAMIERZENIA I ZOBOWIĄZANIA PLANISTYCZNE MIASTA

12. 1. OBOWIĄZEK SPORZĄDZANIA I GRANICE PRZEWIDYWANYCH, MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA

12. 1. 1. Obszary, na których istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania terenu:

a) na obszarze administracyjnym miasta nie występują zobowiązania sporządzenia planów z tytułu ochrony przyrody;
b) na obszarze administracyjnym miasta nie występują zobowiązania sporządzania planów z tytułu ochrony zabytków oraz pomników zagłady i ich stref ochronnych;
c) na obszarze administracyjnym miasta występują złoża kopalin, na których w związku z możliwością eksploatacji istnieje obowiązek sporządzenia planu miejscowego. Granice planu miejscowego winny obejmować cały obszar udokumentowanego złoża kopalin;

d) na obszarze administracyjnym miasta nie określono obszarów do objęcia wyodrębnioną procedurą scaleń i podziałów nieruchomości;
e) na obszarze administracyjnym miasta wyznaczono obszary lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży ponad 2 000 m^2; obszary te, na których obowiązkowo sporządza się miejscowy plan zagospodarowania terenu, określono w kartach terenów planistycznych i wskazano na rysunku Studium;
f) na obszarze administracyjnym miasta określono obszary przestrzeni publicznych, na których obowiązuje sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego; tereny te zostały wskazane imiennie w tekście Studium i pokazane na rysunku Studium; obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospdaraowania przestrzennego we wskazanych obszarach nie dotyczy infrastruktury inżynieryjnej i obiektów podziemnych;
g) na rysunku Studium, na wybranych obszarach leśnych nałożono oznaczenia funkcji ustalone w Studium, wymagającej zmiany przeznaczenia na cele nieleśne, wyznaczając w ten sposób większe obszary wymagające zmiany przeznaczenia na cele nieleśne w nowych planach zagospodarowania przestrzennego. Mniejsze obszary wymagające zmiany przeznaczenia na cele nieleśne o znaczeniu porządkowym, związane głównie z realizacją infrastruktury drogowej i inżynieryjnej, nie zostały pokazane na rysunku Studium ze względu na skalę dokumentu. Oznacza to, że planem miejscowym, obejmującym obszar inwestycji, obejmuje się tereny leśne, dla których należy sporządzić odpowiedni wniosek, natomiast pozostały obszar leśny winien być objęty odrębnym planem, uwzględniającym problematykę ochrony przyrody i środowiska oraz plan urządzenia lasu i wnioski odpowiednich organów.

12. 1. 2. Docelowo planuje się objąć miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego cały teren miasta w granicach administracyjnych, z wyłączeniem morskich wód wewnętrznych i terenów zamkniętych.

12. 2. TERENY ZAMKNIĘTE

12. 2. 1. Znaczącym obszarem wyłączonym spod władztwa przestrzennego gminy, są, na obszarze miasta, tereny zamknięte, których aktualne (na czas sporządzenia Studium) granice, naniesione zostały na rysunku uwarunkowań.
12. 2. 2. Ze względu na zmiany granic terenów zamkniętych, wynikające z przekształceń własnościowych i restrukturyzacji instytucji wojskowych, w kierunkach rozwoju miasta ustala się oczekiwane przeznaczenia terenów zgodnie z interesem publicznym i oznacza na rysunku Studium „Kierunki”.
12. 2. 3. Na obszarach terenów zamkniętych określono wymogi ochrony przyrody, środowiska i zabytków oraz uwzględniono obsługę komunikacyjną i inżynieryjną obiektów znajdujących się na tych terenach.
12. 2. 4. Dla terenów zamkniętych nie zgłoszono wniosków o wyznaczenie stref ochronnych.
12. 2. 5. Tereny zamknięte we władaniu MON nie podlegają ustanawianiu prawa miejscowego przez gminę, co oznacza, że ustalone w Studium propozycje funkcjonalne nie są wiążące i do czasu zmiany ich statusu pozostają terenami zamkniętymi.

12. 3. TERENY ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW LEŚNYCH

12. 3. 1. Na obszarze miasta, zgodnie z ustaleniami Studium planuje się znaczny wzrost urbanizacji. Zmianą sposobu użytkowania i zagospodarowania zostaną we fragmentach objęte tereny w dotychczasowym użytkowaniu leśnym.
12. 3. 2. Tereny leśne zostały pokazane na rysunku Studium jako obszary o określonej fakturze, która ukazana pod oznaczeniem innego rodzaju użytkowania wskazuje na konieczność zmiany przeznaczenia tego obszaru na cele nieleśne.
12. 3. 3. Struktura użytkowania gruntów (zasoby ewidencji gruntów) wskazuje, że w okresie sporządzania Studium łączna powierzchnia gruntów leśnych w obszarze gminy wynosiła 5 728 ha (blisko 19,06 % powierzchni miasta), jako lasy, grunty zadrzewione i zakrzewione. Na większość gruntów leśnych gminy składają się duże kompleksy leśne, które utrzymają status użytków leśnych.

12. 4. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO

12. 4. 1. Ilekroć w Studium planowane lub wskazywane są działania związane z budową nowych, utrzymaniem, przebudową i modernizacją istniejących: dróg publicznych, szlaków, urządzeń kolejowych, dróg wodnych, transportu lotniczego, obiektów i urządzeń transportu publicznego, obiektów i urządzeń łączności publicznej, przesyłania energii elektrycznej, gazu, wody oraz odbioru i oczyszczania ścieków, zbierania i unieszkodliwiania odpadów, budową i utrzymaniem urządzeń melioracyjnych stanowiących własność gminy lub Skarbu Państwa, obiektów i urządzeń ochrony środowiska, ochroną zagrożonych wyginięciem roślin, zwierząt i siedlisk przyrody, regulacją stosunków wodnych, w tym ochroną przed powodziami, pracami konserwatorskimi na terenach wpisanych do rejestru zabytków, budową i utrzymaniem budynków urzędów administracji i władz publicznych, sądów, prokuratur, państwowych szkół wyższych, a także publicznych szkół, przedszkoli, obiektów ochrony zdrowia i opieki społecznej oraz placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów obronności państwa, bezpieczeństwa publicznego, aresztów, zakładów karnych i ośrodków dla nieletnich, zakładaniem i utrzymywaniem cmentarzy oraz ochroną miejsc pamięci narodowej zgodnie z definicją zawartą w ustawie o gospodarce nieruchomościami, należy traktować je jako inwestycje celu publicznego i jako takie uwzględniać w planach miejscowych. Ze względu na występowanie inwestycji celu publicznego praktycznie w całym obszarze zurbanizowanym ustala się zobowiązanie planistyczne Miasta jedynie w stosunku do najważniejszych ponadlokalnych inwestycji celu publicznego:

w zakresie infrastruktury kolejowej:

- modernizacja linii kolejowej E 59 Poznań - Szczecin – Świnoujście;
- modernizacja linii kolejowej CE 59 Wrocław – Zielona Góra – Szczecin wraz z mostami nad Regalicą, Parnicą i Odrą Zachodnią, oraz wiaduktem nad ul. Heyki
- dokończenie budowy stacji postojowej Szczecin Zaleskie Łęgi;
- przebudowa/modernizacja stacji Szczecin Główny, Szczecin Dąbie, Szczecin Rumieńce;
- modernizacja linii 406 do Polic (Trzebież Szczeciński) oraz odtworzenie przystanków osobowych lub ich dyslokacja w nawiązaniu do komunikacji miejskiej (węzły przesiadkowe);

w zakresie komunikacji zbiorowej:

- budowa Szczecińskiego Szybkiego Tramwaju (SST) na odcinku od pętli w rejonie osiedla Nad Rudzianką do pętli przy ul. Szafera;
- budowa zewnętrznych połączeń tramwajowych z gminami Kołbaskowo, Dobra, Police;

w zakresie infrastruktury drogowej:

- przebudowa autostrady A6 na odcinku węzeł Rzęśnia – węzeł Kijewo;
- budowa miejskiego odcinka drogi ekspresowej S10 (Szczecin - Stargard Szczeciński);
- budowa miejskiego odcinka drogi krajowej nr 10 (granica państwa – Szczecin);
- budowa w rejonie Głębokiego (w kierunku Wołczkowa) nowego połączenia Szczecina z drogową obwodnicą zachodnią;
- przebudowa ul. Autostrada Poznańska (w ciągu drogi krajowej nr 31) wraz z mostami na Odrze Wschodniej i Zachodniej;
- budowa nowego połączenia ul. Autostrada Poznańska z autostradą A6 (odcinek od mostu na Regalicy do węzła „Morwowa”);
- przebudowa ul. Przestrzennej oraz budowa ul. Nowoprzestrzennej wraz z węzłem „Tczewska” na autostradzie A6;
- dokończenie budowy obwodnicy śródmiejskiej;
- przebudowa ul. Energetyków (w ciągu drogi krajowej nr 10) oraz mostu Długiego;
- budowa „Trasy Północnej” od obwodnicy śródmiejskiej do ul. Szosa Polska;
- przebudowa „Trasy Nadodrzańskiej” (Nad Odrą, Światowida, Dębogórska, Ludowa);

w zakresie gospodarki wodnej:

- modernizacja toru wodnego Świnoujście – Szczecin na odcinku miejskim, przystosowanie odrzańskiej drogi wodnej do całorocznej żeglugi;
- modernizacja infrastruktury dostępu do portu w Szczecinie – oznakowanie nawigacyjne i kontrola ruchu statków;
- zbudowanie systemu monitorowania sytuacji hydrologicznej zlewni rzeki Odry, systemem ostrzegania na odcinku Kostrzyn – Szczecin;
- modernizacja i odbudowa wałów przeciwpowodziowych wzdłuż rzeki Odry i Jeziora Dąbie:
  a) Skolwin – Jasienica – 8 km,
  b) Międzyodrze – 40 km,
  c) Wyspa Pucka – 6 km,
  d) Żabnica – Łubnica – 3,5 km,
  e) Klucz – Żydowce,
- odbudowa przekroju rzeki Odry dla przepuszczania przepływu wody katastrofalnej o prawdopodobieństwie występowania p+1%;
- zabezpieczenia linii brzegowej jeziora Dąbie (ochrona brzegu przed rozmywaniem);
- udrożnienie ujściowego odcinka rzeki Regalicy oraz Jeziora Dąbie dla bezpiecznego przeprowadzania lodu;

w zakresie gazownictwa:

- planuje się budowę gazociągów wysokiego ciśnienia do jednostek wchodzących w skład PGE Oddział Zespół Elektrowni Dolna Odra, tj.: Elektrowni Dolna Odra w Nowym Czarnowie i Elektrociepłowni Pomorzany;

w zakresie energetyki:

- GPZ Szczecin – ul. Wronia;
- stacja elektroenergetyczna 220/110 kV Pomorzany z liniami 220 kV do Krajnika i Morzyczyna;

w zakresie rekreacji i turystyki:

- ścieżki rowerowe – fragment międzynarodowej trasy rowerowej wokół Zalewu Szczecińskiego;
- zagospodarowanie Puszczy Wkrzańskiej.

12. 4. 2. Jako zasadę przyjmuje się, że inwestycje celu publicznego planowane są w dostosowaniu do potrzeb społecznych wynikających z istniejącego zagospodarowania i planów rozwoju miasta, z uwzględnieniem najlepszej dostępnej techniki, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

12. 4. 3. Inwestycje o charakterze liniowym zaliczone do inwestycji celu publicznego mogą być prowadzone w terenach o różnym przeznaczeniu, z zapewnieniem niezbędnych warunków do ich utrzymania, remontów i ewentualnej likwidacji, z uwzględnieniem stref ograniczonego użytkowania, w przypadku stwierdzenia konieczności ich ustanowienia.

12. 4. 4. Obiekty funkcjonujące w ramach sieci bezprzewodowych mogą być realizowane pod warunkiem uwzględnienia przepisów odrębnych.

12. 4. 5. Inwestycje celu publicznego, realizowane w celu zapewnienia trwałości ochrony i prawidłowego funkcjonowania ekosystemów, związane z zachowaniem lub ochroną flory i fauny, podejmowane są w uzgodnieniu ze specjalistycznymi instytucjami i podmiotami.

12. 4. 6. Inwestycje celu publicznego, związane z ochroną przeciwpowodziową planowane są w sposób zapewniający minimalizację zagrożeń na terenach potencjalnego zagrożenia powodzią i z uwzględnieniem uwarunkowań ekonomicznych, potwierdzonych analizą skutków społecznych, zagrożeń i korzyści.

12. 4. 7. Inwestycje celu publicznego związane z opieką nad zabytkami podejmowane są zgodnie z obowiązującymi wykazami obiektów podlegających ochronie na podstawie wpisu do rejestru zabytków lub ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

12. 4. 8. Wszystkie inwestycje celu publicznego związane z funkcjonowaniem obszaru metropolitalnego, wskazane w Planie zagospodarowania przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego należy traktować jako obligatoryjny element planowanego zagospodarowania miejskiego i uwzględnić w planach miejscowych.

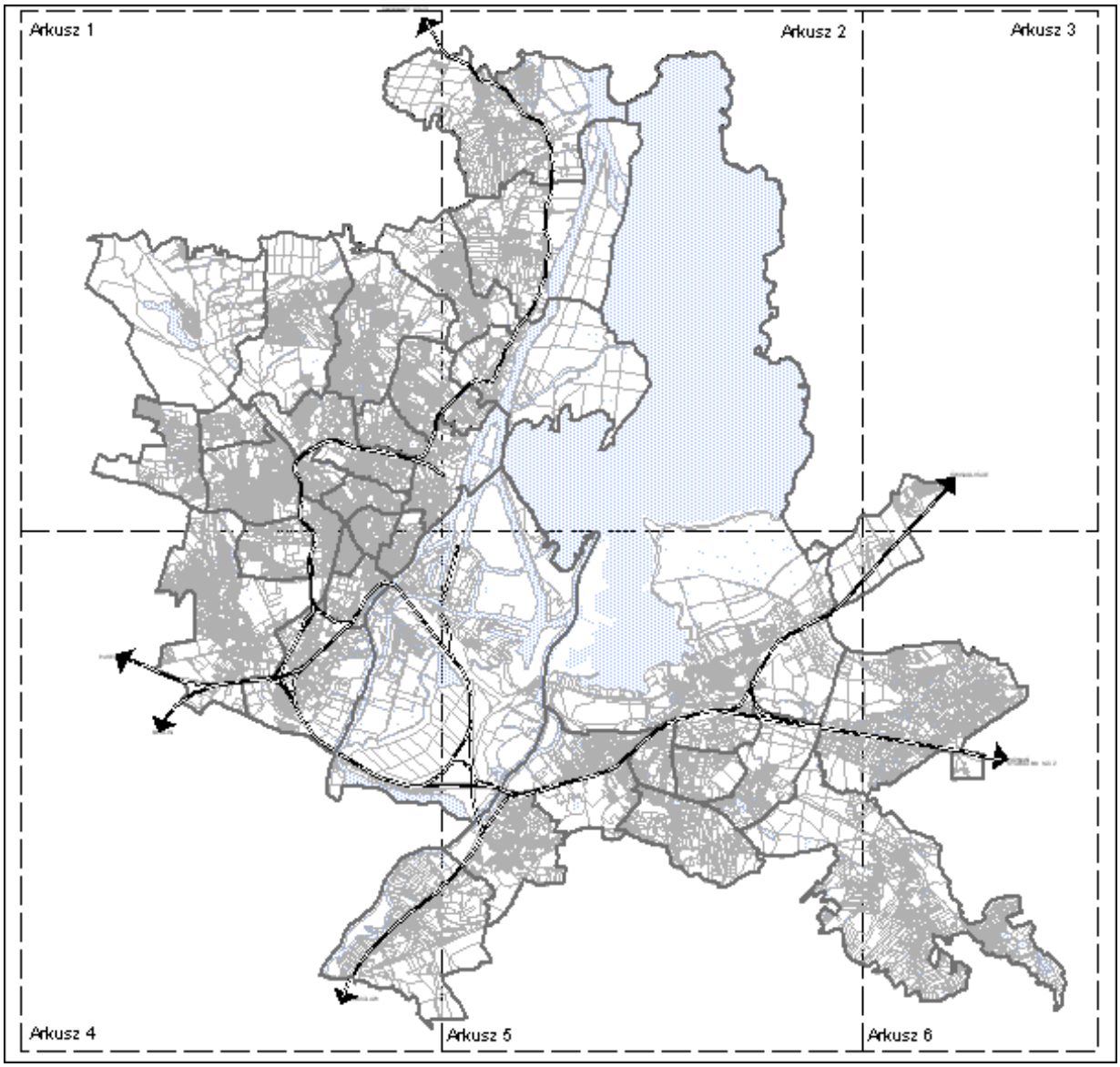
12. 5. OBSZARY PROBLEMOWE

12. 5. 1. Teren nieukończonego stadionu ziemnego przy ul. Unii Lubelskiej oraz teren warsztatów wojskowych (teren zamknięty we władaniu MON) przy ul. Ostrawickiej (ZP. 02). Teren d. stadionu, którego korona jest na poziomie jezdni ul. Unii Lubelskiej jest zablokowany obszarem we władaniu MON, poprzez który możliwe jest skomunikowanie płyty d. stadionu z drogami publicznymi oraz powiązanie z sieciami inżynieryjnymi. Teren d. stadionu i obszar związany z jego obsługą powinien być przeznaczony na funkcje usługowe.

12. 5. 2. Tereny pokoszarowe w śródmieściu przy ul. Potulickiej, Narutowicza, obecnie wykorzystywane komercyjnie, w części pozostające jako tereny zamknięte we władaniu MON. W przypadku likwidacji funkcji wojskowej i statusu terenów zamkniętych, obszar ten winien być przeznaczony na wielofunkcyjną zabudowę śródmiejską z dopuszczeniem realizacji „miasteczka akademickiego”.

12. 5. 3. Pozostałe obiekty koszarowe stanowiące tereny zamknięte, po likwidacji funkcji wojskowej, a przed zagospodarowaniem na cele cywilne – usługi i mieszkalnictwo, winny być objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

ROZKŁAD ARKUSZY NA RYSUNKU STUDIUM KIERUNKI



BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA
w SZCZECINIE

ul. Szymanowskiego 2, 71-416 Szczecin
tel. (0-prefix-91) 42 21 055, 42 45 739, fax 42 24 771
e-mail: bppm@um.szczecin.pl

BPPM

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SZCZECIN

TOM - III
JEDNOSTKI PLANISTYCZNE- - DZIELNICA PÓŁNOC

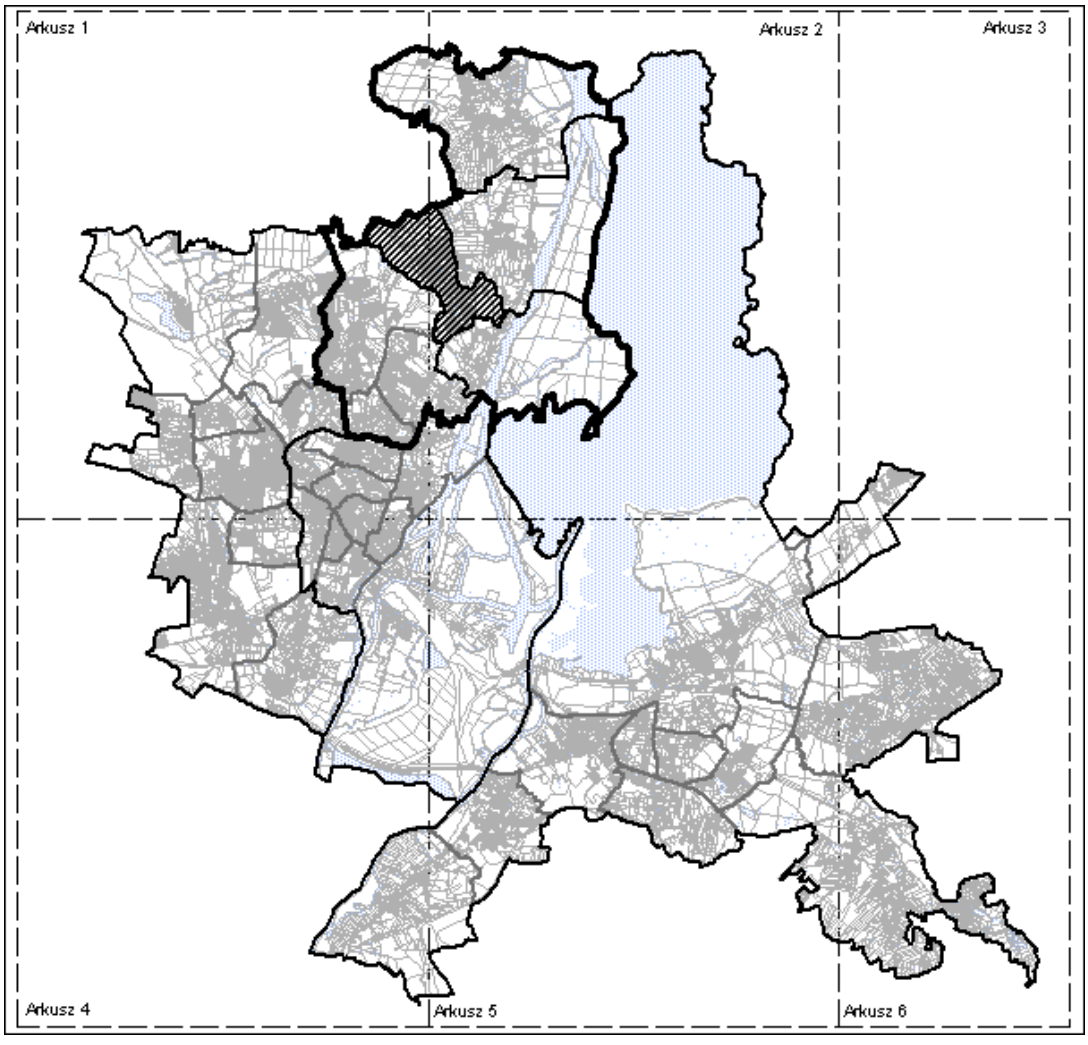
Tekst “JEDNOSTKI PLANISTYCZNE”
- załącznik nr 1
Do Uchwały Nr XVII/470/12
Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r.

SPIS TREŚCI 1

P.B. - OSIEDLE BUKOWO 2
P.G. - OSIEDLE GOLĘCINO – GOCŁAW 13
P.N. - OSIEDLE NIEBUSZEWO 32
P.S. - OSIEDLE SKOLWIN 46
P.T. - OSIEDLE STOŁCZYN 69
P.W. - OSIEDLE WARSZEWO 91
P.Z. - OSIEDLE ŻELECHOWA 111

OSIEDLE
BUKOWO

Charakter osiedla kształtować będzie kontynuacja jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej z lokalnym dopuszczeniem zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności. Obowiązuje zachowanie wartościowych elementów przyrodniczych objętych SZM, w tym użytku ekologicznego i zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, zieleni leśnej, cieków i naturalnych zbiorników wodnych oraz dostosowanie rozwiązań technicznych ulic i zabudowy do wymogów ochrony krajobrazu kulturowego i ochrony środowiska. Koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji usług na pozostałym obszarze osiedla. W północnej części osiedla przewiduje się powstanie ośrodka produkcyjno-usługowego z preferencją dla lokalizacji w tym miejscu parku technologicznego. W granicach terenów zieleni urządzonej proponuje się budowę ogrodu botanicznego oraz cmentarza.
Przy generalnym ograniczeniu wysokości zabudowy w osiedlu do 3 kondygnacji dopuszcza się realizację lokalnych dominant.



OSIEDLE	BUKOWO
Nr jednostki planistycznej	**P.B.01.G**
Powierzchnia w ha	3,50
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ogrody działkowe, zieleń leśna, grunty rolne, łąki; magistrala wodociągowa, kolektor sanitarny;
	ochrona przyrody: na fragmentach terenu zieleń leśna;
	ochrona zabytków: występują relikty osadnictwa pradziejowego;
	kolizje, konflikty, bariery: zieleń leśna;
Kierunki:	**klasa ulicy:** główna;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po min. dwa pasy ruchu;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** budowa ulicy;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**inżynieria:** istniejące magistrale, kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: przekroczenie zalesionego wąwozu w rejonie ulic Dzielnicowej i Tęczowej wymaga dostosowania rozwiązań technicznych ulicy do wymogów ochrony krajobrazu kulturowego i wymagań ekologicznych; teren objęty SZM;
	ochrona zabytków: występuje strefa W III ochrony archeologicznej;

OSIEDLE	BUKOWO
Nr jednostki planistycznej	**P.B.02.G**
Powierzchnia w ha	8,3
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** grunty rolne, zieleń nieurządzona, urządzona ulica Ostoi-Zagórskiego na odcinku od ulicy Szosa Polska do ulicy Ogrodniczej; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, magistrala wodociągowa, gazociąg średniego ciśnienia, kanalizacja sanitarna i deszczowa, uzbrojenie rozdzielcze;
	ochrona przyrody: na niewielkim fragmencie terenu znajduje się użytek ekologiczny „Dolina Strumienia Grzęziniec”;
	ochrona zabytków: występują relikty osadnictwa pradziejowego;
Kierunki:	**klasa ulicy:** główna;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po min. dwa pasy ruchu, torowisko tramwajowe w pasie międzyjezdniowym, jezdnia wspomagająca na odcinku od Szosy Polskiej do Ogrodniczej;
	trasy rowerowe: wprowadza się;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** budowa nowej ulicy;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**inżynieria:** elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejące magistrale i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: teren objęty SZM; niewielki fragment terenu objęty użytkiem ekologicznym;
	ochrona zabytków: występuje strefa W III ochrony archeologicznej;

OSIEDLE	BUKOWO
Nr jednostki planistycznej	**P.B.03**
Powierzchnia w ha	123,97
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** grunty rolne, zieleń nieurządzona, ogrody działkowe, cieki i naturalne zbiorniki wodne; elektroenergetyczne linie napowietrzne 220 kV i 110 kV, magistrala gazowa wysokiego ciśnienia, zasilanie w wodę, energię poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: występowanie wartościowych obszarów i obiektów przyrodniczych, w tym naturalnych zbiorników wodnych i cieków wodnych wraz z roślinnością przybrzeżną;
	ochrona zabytków: występują relikty osadnictwa pradziejowego;
	kolizje, konflikty, bariery: ogrody działkowe, elektroenergetyczne linie napowietrzne 220 kV i 110 kV, sąsiedztwo zespołu zabudowy mieszkaniowej;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zabudowa produkcyjna i usługowa - lokalizacji małego i średniego bussinesu, działalności rzemieślniczej, handlu hurtowego i składowania towarów, nieuciążliwej produkcji przetwórczej i wytwórczej wysokich technologii, park technologiczny;
	funkcje uzupełniające: usługi, w tym usługi związane z obsługą kompleksu zieleni urządzonej (w jednostce planistycznej P.B.04), zieleń urządzona, zabudowa mieszkaniowa, obiekty sportu i turystyki, rekreacja, ogrody działkowe, parking strategiczny;
	działania zorganizowane: budowa układu drogowego wraz z uzbrojeniem inżynieryjnym, przekształcenie części ogrodów działkowych;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenie części ogrodów działkowych na cele produkcji i usług, zachowanie wartościowych elementów przyrodniczych, w tym cieków i naturalnych zbiorników wodnych, zachowanie roślinności szuwarowo - zaroślowej wzdłuż Stawu Bukowskiego oraz podmokłego zagłębienia przy terenie P.B.02.G;
	obszary do zainwestowania: cały teren z wyłączeniem części ogrodów działkowych i terenów cennych przyrodniczo;
	obszary i zadania strategiczne: budowa zespołu produkcyjno-usługowego (tworzenie nowych miejsc pracy), realizacja parku technologicznego, ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** harmonijne pierzeje ulic głównych, kompleks produkcyjno-usługowy z dużą ilością zieleni urządzonej; wykształcenie ciągłej struktury terenów zieleni urządzonej z ciągami pieszymi, stanowiącej powiązanie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Wodozbiór” oraz kompleksu leśnego w rejonie ul. Kredowej z terenami zieleni wzdłuż doliny strumieni Skolwinki, Stołczynki, Żółwinki; zieleń urządzona wzdłuż cieków i zbiorników wodnych; dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej w terenach koncentracji usług;
	zasady zabudowy: zabudowa zespołu produkcyjno-usługowego o wysokich walorach architektonicznych, uwzględniająca walory przyrodnicze i krajobrazowe terenu; maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje z dopuszczeniem punktowych akcentów wysokościowych;
	komunikacja: obsługa od Szosy Polskiej i projektowanej ulicy głównej w ciągu ulicy Ostoi - Zagórskiego poprzez sieć ulic lokalnych;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 220 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy; elektroenergetyczne linie 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; magistrala gazowa wysokiego ciśnienia do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci; dopuszcza się budowę stacji zasilającej trakcję tramwajową;
	ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy w strefie SZM;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony archeologicznej WIII;

OSIEDLE	BUKOWO
Nr jednostki planistycznej	**P.B.04**
Powierzchnia w ha	60,54
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** pojedyncza zabudowa jednorodzinna, grunty rolne, zieleń naturalna, zieleń leśna, cieki i naturalny zbiornik wodny; elektroenergetyczne linie napowietrzne 220 kV i 110 kV, magistrala gazowa wysokiego ciśnienia, brak sieci uzbrojenia terenu;
	ochrona przyrody: występowanie wartościowych obszarów i obiektów przyrodniczych, w tym fragmentu zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Wodozbiór", fragmentu użytku ekologicznego „Dolina Strumienia Grzęziniec" oraz zieleni leśnej - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie";
	ochrona zabytków: występowanie ważnych reliktów osadnictwa pradziejowego;
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczne linie napowietrzne 220 kV i 110 kV, magistrala gazowa wysokiego ciśnienia;
Kierunki	**funkcja dominująca :** zieleń urządzona (proponowany ogród botaniczny);
	funkcje uzupełniające: usługi związane z funkcją rekreacyjną, turystyczną i obsługą kompleksu zieleni urządzonej, zieleń leśna, zieleń naturalna;
	działania zorganizowane: realizacja ogrodu botanicznego;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie wartościowych elementów przyrodniczych; zieleń leśna do zachowania i włączenia do kompleksu zieleni urządzonej; dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej;
	obszary do zainwestowania: obszar z wyłączeniem użytku ekologicznego;
	obszary i zadania strategiczne: 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;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zabudowa i zagospodarowanie terenów wkomponowane w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe; przy ulicy głównej, w terenie wyznaczonym dla zieleni dopuszcza się usługi z dużym udziałem zieleni urządzonej; harmonijna pierzeja ulicy głównej;
	zasady zabudowy: maksymalna wysokość budynków: 3 kondygnacje; zakaz zabudowy na obszarze użytku ekologicznego; zakaz lokalizacji obiektów wielkogabarytowych;
	komunikacja: obsługa od projektowanej w ciągu ulicy Zagórskiego ulicy głównej poprzez sieć ulic lokalnych;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 220 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy; elektroenergetyczne linie 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; magistrala gazowa wysokiego ciśnienia do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy objęty SZM, zespół przyrodniczo-krajobrazowy, powiększenie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie";
	ochrona zabytków: należy ustalić strefę ochrony archeologicznej WII;

OSIEDLE	BUKOWO
Nr jednostki planistycznej	**P.B.05**
Powierzchnia w ha	73,27
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, pojedyncza zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, zieleń nieurządzona, cieki i naturalne zbiorniki wodne; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, stacja redukcyjna gazu II stopnia; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne i indywidualne ogrzewanie;
	ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy: naturalne cieki i zbiorniki wodne;
	ochrona zabytków: na północnym skraju obszaru relikty osadnictwa pradziejowego;
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, lokalnie brak komunikacji i uzbrojenia terenu;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi głównie dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla, w tym usługi publiczne z zakresu infrastruktury społecznej (oświaty, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej), usługi sportu i rekreacji, zieleń urządzona;
	działania zorganizowane: lokalnie budowa układu drogowego wraz z uzbrojeniem inżynieryjnym;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie wartościowych elementów przyrodniczych w tym cieków i zbiorników wodnych; zachowanie wartościowych elementów układu przestrzennego;
	obszary do zainwestowania: cały obszar z przewagą uzupełnień i przekształceń istniejącej zabudowy;
	obszary i zadania strategiczne: realizacja nowych terenów mieszkaniowych, uporządkowanie zainwestowanych terenów, polepszenie standardu i warunków mieszkaniowych, doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym, urządzenie terenów zieleni osiedlowej;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** jednorodna struktura zabudowy mieszkaniowej; miejscowo, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności na: a) terenach przyległych do drogi głównej (ul. Szosa Polska); b) terenach wyznaczonych pod koncentrację usług; c) terenach przyległych do dróg lokalnych. Koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach mieszkaniowych;
	zasady zabudowy: maksymalna wysokość budynków 3 kondygnacje, zakaz zabudowy cieków wodnych; w terenach wyznaczonych pod koncentrację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się zespoły zabudowy jednorodzinnej szeregowej;
	komunikacja: obsługa od Szosy Polskiej i projektowanej ulicy głównej w ciągu ulicy Ostoi – Zagórskiego poprzez sieć ulic lokalnych, w tym ul. Ogrodniczą;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy objęty SZM;
	ochrona zabytków: występuje strefa W III ochrony archeologicznej;

OSIEDLE	BUKOWO
Nr jednostki planistycznej	**P.B.06**
Powierzchnia w ha	35,93
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ogrody działkowe, ciek i zbiorniki wodne wraz z roślinnością przybrzeżną, zieleń leśna, zieleń naturalna, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, zasilanie w wodę, energię poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych, użytek ekologiczny „Dolina strumienia Grzęziniec", zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie"; część dawnego założenia parkowego w północnej części obszaru;
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, ogrody działkowe w granicach użytku ekologicznego;
Kierunki	**funkcja dominująca :** zieleń naturalna;
	funkcje uzupełniające: ogrody działkowe, zieleń leśna, zieleń urządzona, turystyka i rekreacja;
	działania zorganizowane: ochrona cennych zasobów przyrody, likwidacja ogrodów działkowych w granicach użytku ekologicznego;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie wartościowych elementów przyrodniczych w tym cieków wodnych; wszelkie działania na terenie leśnym zgodne z planem urządzenia lasu;
	obszary do zainwestowania: obszar z wyłączeniem użytku ekologicznego;
	obszary i zadania strategiczne: ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** kształtowanie i zachowanie terenów naturalnej zieleni wzdłuż cieków wodnych, zachowanie ekspozycji układu zabudowy w rejonie ul. Okólnej;
	zasady zabudowy: zakaz zabudowy na obszarze użytku ekologicznego, maksymalna wysokość budynków 2 kondygnacje, zakaz zabudowy cieków wodnych;
	komunikacja: dojazd od Szosy Polskiej i projektowanej ulicy głównej P.B.02.G poprzez sieć ulic lokalnych, m.in.: Pokoju, Okólną, Górną, Ogrodniczą;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; dopuszcza się realizację nowych sieci;
	ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy objęty SZM, użytek ekologiczny, zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie";

OSIEDLE	BUKOWO
Nr jednostki planistycznej	**P.B.07**
Powierzchnia w ha	48,67
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zieleń leśna, kolektor sanitarny;
	ochrona przyrody: występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych: zieleń leśna Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, doliny strumieni: Osieniec i Glinianka;
	ochrona zabytków: Wieża Gocławska – Bismarcka w rejestrze zabytków, wartościowy zabytkowy krajobraz z elementami parkowymi;
Kierunki	**funkcja dominująca :** zieleń leśna;
	funkcje uzupełniające: usługi, w tym usługi w zakresie turystyki, rekreacji, kultury, gastronomii, rozrywki;
	działania zorganizowane: ochrona wartościowych zasobów przyrody;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** odtworzenie systemu leśnych ciągów spacerowych z punktami widokowymi, platformą widokową przy wieży i obiektami usługowymi oraz infrastrukturą rekreacyjną; zieleń leśna do zachowania i prowadzenia gospodarki leśnej; wszelkie działania na terenie leśnym zgodne z planem urządzenia lasu;
	obszary do zainwestowania: teren bez klasyfikacji leśnej, z wyjątkiem rejonu Wieży Gocławskiej-Bismarka;
	obszary i zadania strategiczne: ochrona środowiska kulturowego, naturalnego i krajobrazu, obszar przeznaczony do rewitalizacji;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** wkomponowanie zabudowy i zagospodarowania terenu w krajobraz leśny z jednoczesnym wyeksponowaniem Wieży Gocławskiej – Bismarcka w panoramie wzgórza (dopuszczenie wycinki zadrzewienia w przedpolu wieży);
	zasady zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje; zakaz zabudowy cieków wodnych; 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, rozrywkowe i urządzenia rekreacyjne wraz z niezbędną infrastrukturą; nowe obiekty i urządzenia w kompleksie leśnym projektować w nawiązaniu do rozplanowania i form historycznych;
	komunikacja: dojazd od ulic Pokoju, Lipowej i Nad Odrą;
	inżynieria: istniejący kolektor do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy objęty SZM, proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy, Leśne Wzgórze, zachowanie naturalnych walorów cieków, zieleń leśna do zachowania, Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, dla obiektu w rejestrze obowiązują tereny ochronne i zasady ekspozycji;

Id: 7CB01607-DAE5-4E61-9DEF-4AD7A669374C. Podpisany

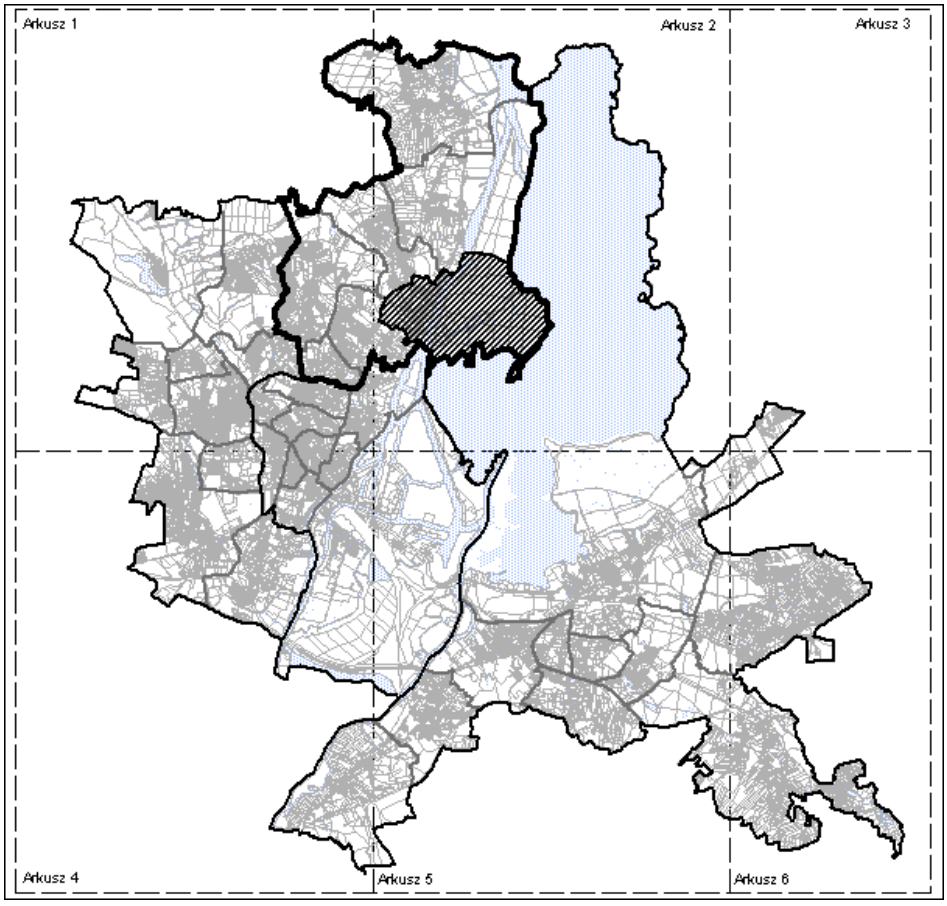
OSIEDLE	BUKOWO
Nr jednostki planistycznej	**P.B.08**
Powierzchnia w ha	16,33
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zieleń naturalna, grunty rolne, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w realizacji, zieleń leśna; magistrala wodociągowa, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne ogrzewanie;
	ochrona przyrody: występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych, zieleń leśna, dolina strumienia Glinianka;
	kolizje, konflikty, bariery: brak sieci uzbrojenia terenu;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, w tym dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla oraz związane z obsługą kompleksu leśnego (wypoczynek, rekreacja, turystyka, handel, gastronomia, rozrywka), usługi publiczne z zakresu infrastruktury społecznej (oświaty, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej), zieleń naturalna, zieleń leśna i urządzona;
	działania zorganizowane: budowa układu drogowego wraz z uzbrojeniem inżynieryjnym;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie wartościowych elementów przyrodniczych w tym cieków wodnych; zieleń leśna do zachowania;
	obszary do zainwestowania: cały obszar z wyłączeniem terenów cennych przyrodniczo;
	obszary i zadania strategiczne: realizacja nowych terenów mieszkaniowych, doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym i ponadlokalnym, ochrona środowiska naturalnego;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** jednorodna struktura przestrzenna zespołów zabudowy mieszkaniowej; miejscowo, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; koncentracja usług na wyznaczonym obszarze z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach zabudowy mieszkaniowej; harmonijna pierzeja ulicy głównej; wkomponowanie zabudowy i zagospodarowania terenu w krajobraz przyleśny; wzdłuż doliny strumienia Glinianka wykształcenie ciągłej struktury terenów zieleni;
	zasady zabudowy: maksymalna wysokość budynków 3 kondygnacje; zakaz zabudowy cieków wodnych; ograniczony zakaz zabudowy w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego;
	komunikacja: obsługa od ulicy Nehringa;
	inżynieria: istniejąca magistrala wodociągowa i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy objęty SZM, cieki wodne i zieleń leśna do zachowania, Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie” na fragmencie terenu proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy Leśne Wzgórze;

OSIEDLE	BUKOWO
Nr jednostki planistycznej	**P.B.09**
Powierzchnia w ha	26,59
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, pojedyncza zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, zieleń leśna, ogrody działkowe, zieleń naturalna, cieki i naturalne zbiorniki wodne; magistrala wodociągowa, kolektor sanitarny i deszczowy, stacja redukcyjna gazu II stopnia; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne i indywidualne ogrzewanie;
	ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy: zieleń leśna, naturalne cieki i zbiorniki wodne;
	ochrona zabytków: wartościowe układy przestrzenne o wartościach lokalnych z zabudową w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: lokalnie brak komunikacji;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, głównie dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla i dzielnicy, zieleń urządzona, zieleń leśna i ogrody działkowe, usługi sportu i rekreacji;
	działania zorganizowane: lokalnie budowa układu drogowego wraz z uzbrojeniem inżynieryjnym, sukcesywne przekształcanie ogrodów działkowych na tereny sportu i rekreacji z dużą ilością terenów zieleni, likwidacja ogrodów działkowych na terenach wskazanych pod usługi;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie wartościowych elementów przyrodniczych w tym cieków i zbiorników wodnych; zachowanie wartościowych elementów układu przestrzennego; przekształcenie ogrodów działkowych na usługi sportu, rekreacji i wypoczynku oraz usługi społeczne z zakresu (min. oświaty, kultury, ochrony zdrowia, opieki społecznej);
	obszary do zainwestowania: cały teren z przewagą uzupełnień i przekształceń istniejącej zabudowy, z wyłączeniem zieleni leśnej, cieków;
	obszary i zadania strategiczne: realizacja nowych terenów mieszkaniowych, uporządkowanie zainwestowanych terenów, polepszenie standardu i warunków mieszkaniowych;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** jednorodna struktura zabudowy mieszkaniowej z koncentracją funkcji uzupełniających na wyznaczonych obszarowo terenach; harmonijna pierzeja ulicy głównej;
	zasady zabudowy: maksymalna wysokość budynków 3 kondygnacje; zakaz zabudowy cieków wodnych; ograniczony zakaz zabudowy na terenie proponowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego;
	komunikacja: obsługa od ulicy głównej P.B.01.G poprzez sieć ulic lokalnych, w tym Pokoju i Nehringa; trasa rowerowa w ulicach Pokoju i Szosa Polska;
	inżynieria: istniejąca magistrala, kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy objęty SZM, zieleń leśna do zachowania, Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej;

OSIEDLE	BUKOWO
Nr jednostki planistycznej	**P.B.10**
Powierzchnia w ha	81,68
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, pojedyncza zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, zieleń leśna, ogrody działkowe, zieleń naturalna, cieki i naturalne zbiorniki wodne; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, magistrala wodociągowa, kolektor sanitarny, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne i indywidualne ogrzewanie;
	ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy: zieleń leśna, naturalne cieki i zbiorniki wodne;
	ochrona zabytków: w części południowej wartościowe układy przestrzenne o wartościach lokalnych z zabudową w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, lokalnie brak utwardzonych ulic i uzbrojenia terenu;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, głównie dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla, usługi publiczne z zakresu infrastruktury społecznej (oświaty, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej), usługi sakralne, zieleń urządzona, zieleń leśna i ogrody działkowe;
	działania zorganizowane: lokalnie budowa układu drogowego wraz z uzbrojeniem inżynieryjnym; wskazany teren do rekultywacji;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie wartościowych elementów przyrodniczych w tym cieków i zbiorników wodnych; zachowanie wartościowych elementów układu przestrzennego; ochrona jednorodnego zespołu zabudowy w rejonie ul. Okólnej; zieleń leśna i ogrodowa do zachowania z dopuszczeniem przekształcenia na zieleń urządzoną;
	obszary do zainwestowania: cały teren, w południowej części jednostki z przewagą uzupełnień i przekształceń istniejącej zabudowy;
	obszary i zadania strategiczne: realizacja nowych terenów mieszkaniowych, uporządkowanie zainwestowanych terenów, polepszenie standardu i warunków mieszkaniowych, doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zabudowa w gabarytach istniejącej zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem większych gabarytów w terenach przyległych do drogi głównej (ul. Ostoi - Zagórskiego); miejscowo, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności na: a) terenach przyległych do drogi głównej (ul. Ostoi-Zagórskiego); b) terenach przyległych do dróg lokalnych; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach zabudowy mieszkaniowej; ukształtowanie harmonijnego sąsiedztwa krajobrazowego wokół ustanowionego użytku ekologicznego; w sąsiedztwie zieleni leśnej i doliny cieków wkomponowanie zabudowy w krajobraz naturalny;
	zasady zabudowy: maksymalna wysokość budynków 3 kondygnacje; zakaz zabudowy cieków wodnych i terenu wyznaczonej zieleni leśnej;
	komunikacja: obsługa od Szosy Polskiej i projektowanej ulicy głównej P.B.01.G poprzez sieć ulic lokalnych, w tym Pokoju i Ogrodniczą;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejąca magistrala wodociągowa i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy objęty SZM, proponowane do objęcia ochroną stanowisko rozrodu i stałego przebywania zwierząt gatunków chronionych;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie;

OSIEDLE
GOLĘCINO - GOCŁAW

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 przywodnej, stanowiącej element korytarza ekologicznego, pełniącego ważną funkcję w ramach SZM. Lokalnie rozwijana będzie działalność gospodarcza związaną 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	GOLĘCINO – GOCŁAW
Nr jednostki planistycznej	**P.G.01.G**
Powierzchnia w ha	10,39
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ul. Bogumińska, ogrody działkowe, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, magistrala wodociągowa, kolektor sanitarny i deszczowy, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: fragmenty wartościowych obszarów przyrodniczych;
	ochrona zabytków: występują relikty osadnictwa pradziejowego;
Kierunki:	**klasa ulicy:** główna;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po min. dwa pasy ruchu;
	trasy rowerowe: wprowadza się;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** budowa drugiej jezdni ulicy; na odcinku na północ od ulicy Pokoju budowa ulicy dwujezdniowej;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**inżynieria:** 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;
	ochrona przyrody: część terenu objęta SZM
	ochrona zabytków: występuje strefa WIII ochrony archeologicznej;

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

OSIEDLE	GOLĘCINO – GOCŁAW
Nr jednostki planistycznej	**P.G.03.Z**
Powierzchnia w ha	11,57
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** istniejące ulice Dębogórska, Wiszesława, Światowida i Lipowa, magistrala wodociągowa, kolektor tłoczny ścieków, kolektor sanitarny i deszczowy, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona zabytków: występują struktury urbanistyczne o wartościach lokalnych;
	kolizje, konflikty, bariery: przy ulicy Wiszesława i Światowida budynki mieszkalne i niemieszkalne do wyburzenia, teren w granicach portu morskiego;
Kierunki:	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po min. dwa pasy ruchu, dopuszcza się zwężenie 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;
	główne ścieżki rowerowe: nie występują;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przebudowa istniejącej ulicy do parametrów ulicy zbiorczej;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**inżynieria:** istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: fragment terenu objęty SZM, proponowany pomnik przyrody ożywionej;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej;

OSIEDLE	GOLĘCINO-GOCŁAW
Nr jednostki planistycznej	**P.G.04**
Powierzchnia w ha	30,74
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** 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;
	ochrona przyrody: lokalne występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych;
	ochrona zabytków: elementy układu konserwatorski o wartości lokalnej, zabudowa w ewidencji konserwatorskiej, występowanie reliktów osadnictwa pradziejowego;
	kolizje, konflikty, bariery: sąsiedztwo terenów kolejowych, ogrody działkowe;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi (głównie uzupełniające funkcje mieszkaniowe) oraz sport i rekreacja z usługami towarzyszącymi, turystyka i wypoczynek, zieleń urządzona, ogrody działkowe;
	działania zorganizowane: przekształcenie części ogrodów działkowych;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** 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;
	obszary do zainwestowania: cały teren z wyłączeniem terenów osuwiskowych;
	obszary i zadania strategiczne: ochrona środowiska kulturowego, naturalnego i krajobrazu;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** 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;
	zasady zabudowy: 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;
	komunikacja: obsługa od ulic Pokoju i konserwatorski poprzez sieć ulic lokalnych;
	inżynieria: istniejące kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy objęty SZM, zieleń urządzona;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, oraz strefa W III ochrony archeologicznej, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	GOLĘCINO-GOCŁAW
Nr jednostki planistycznej	**P.G.05**
Powierzchnia w ha	19,53
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** szpital, obiekt sakralny, nieczynny cmentarz; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalna oczyszczalnia ścieków; lokalne ogrzewanie;
	ochrona przyrody: występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych (zieleń na terenie cmentarza i szpitala);
	ochrona zabytków: elementy układu przestrzennego o wartości lokalnej, relikty osadnictwa pradziejowego, zabudowa w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty: sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zieleń urządzona; utrzymuje się usługi publiczne w obszarze jednostki;
	funkcje uzupełniające: 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;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** ochrona środowiska kulturowego, naturalnego; zachowanie roli dominanty przestrzennej układu w postaci bryły kościoła;
	obszary do zainwestowania: cały teren;
	obszary i zadania strategiczne: głównie północna część terenu, wyznaczonego dla usług;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** 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;
	zasady zabudowy: 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;
	komunikacja: obsługa od ulic Pokoju, Strzałowskiej, Rolnej i Zielnej;
	inżynieria: lokalna oczyszczalnia ścieków oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy objęty SZM;
	ochrona zabytków: występuje strefa konserwatorska oraz strefa W III ochrony archeologicznej, zabudowa w ewidencji konserwatorskiej oraz zabytkowy cmentarz i kościół do ochrony ustaleniami planów;

OSIEDLE	GOLĘCINO-GOCŁAW
Nr jednostki planistycznej	**P.G.06**
Powierzchnia w ha	14,75
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** 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;
	ochrona przyrody: występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych;
	ochrona zabytków: występują elementy układu przestrzennego o wartości lokalnej, wartościowe elementy krajobrazu, relikty osadnictwa pradziejowego, liczna zabudowa w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty: ogrody działkowe;
Kierunki	**funkcja dominująca:** usługi, głównie z zakresu infrastruktury społecznej (ochrony zdrowia, oświaty, kultury i opieki społecznej);
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa jednorodzinna, zieleń urządzona, sport i rekreacja; usługi sakralne;
	działania zorganizowane: przekształcenie części ogrodów działkowych;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** 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;
	obszary do zainwestowania: głównie teren wyznaczony dla usług;
	obszary i zadania strategiczne: wprowadzenie funkcji ogólnomiejskich;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** 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;
	zasady zabudowy: 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 Golęcina i Wieżę Gocławską; Miejscowo dopuszczenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej w terenach koncentracji usług;
	komunikacja: obsługa od ulic Pokoju i Świętojańskiej;
	inżynieria: sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy objęty SZM;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, oraz strefa W III ochrony archeologicznej, zabudowa w ewidencji konserwatorskiej do ochrony ustaleniami planów, uczytelnienie kształtu nawsia dawnej wsi Golęcino;

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

OSIEDLE	GOLĘCINO-GOCŁAW
Nr jednostki planistycznej	**P.G.08**
Powierzchnia w ha	13,72
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa, zajezdnia tramwajowa ze stacją zasilającą trakcję tramwajową „Golęcin", obiekty produkcyjne i magazynowe, stacja paliw, ogrody działkowe, zieleń nieurządzona; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne ogrzewanie;
	ochrona przyrody: wartościowe elementy przyrodnicze;
	ochrona zabytków: dawna olejarnia wpisana do rejestru zabytków, elementy układu przestrzennego o wartości lokalnej, liczne obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty: sąsiedztwo zajezdni tramwajowej i terenów kolejowych; **bariery:** brak modernizacji tzw. Trasy Nadodrzańskiej (Stołczyńska, Nad Odrą, Światowida, Dębogórska, Ludowa) warunkującej rozwój terenów wzdłuż Odry;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi (w tym usługi turystyki i rekreacji), zieleń urządzona, w tym dopuszcza się grzebowisko z krematorium dla zwierząt, ogrody działkowe;
	działania zorganizowane: restrukturyzacja i rewitalizacja obszaru;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** ograniczenie uciążliwości zajezdni tramwajowej, restrukturyzacja i przekształcenie terenów produkcyjnych i magazynowych, zachowanie wartościowych elementów przyrodniczych;
	obszary do zainwestowania: cały teren z przewagą uzupełnień i przekształceń istniejącej zabudowy;
	obszary i zadania strategiczne: polepszenie standardu zamieszkania;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** utrzymanie charakteru zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem enklaw zabudowy jednorodzinnej; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach zabudowy mieszkaniowej;
	zasady zabudowy: 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;
	komunikacja: obsługa od ulic Dębogórskiej, Wiszesława i Świętojańskiej;
	inżynieria: sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: zachowanie wartościowych elementów przyrodniczych;
	ochrona zabytków: 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;

OSIEDLE	GOLĘCINO-GOCŁAW
Nr jednostki planistycznej	**P.G.09**
Powierzchnia w ha	13,10
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** 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;
	ochrona przyrody: występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych;
	ochrona zabytków: dawna fabryka cykorii oraz dom mieszkalny w rejestrze zabytków, elementy układu przestrzennego o wartości lokalnej, bardzo liczne obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty: sąsiedztwo terenów kolejowych; **bariery:** brak modernizacji tzw. Trasy Nadodrzańskiej (Stołczyńska, Nad Odrą, Światowida, Dębogórska, Ludowa) warunkującej rozwój terenów wzdłuż Odry;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: usługi, w tym: obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców zespołu mieszkaniowego, usługi turystyki i obsługi terenów przywodnych, zieleń urządzona, pętla autobusowa i tramwajowa przy ulicy Lipowej;
	działania zorganizowane: rehabilitacja zabudowy, restrukturyzacja i rewitalizacja obszaru;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie historycznych obiektów produkcyjnych;
	obszary do zainwestowania: cały teren z przewagą uzupełnień i przekształceń istniejącej zabudowy;
	obszary i zadania strategiczne: realizacja nowych terenów mieszkaniowych, doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym i ponadlokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** 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;
	zasady zabudowy: zabudowa obrzeżna w typie i gabarytach zabudowy istniejącej;
	komunikacja: obsługa od ulic Światowida, Strzałkowskiej i Lipowej;
	inżynieria: istniejące magistrale, kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: fragment obszaru objęty SZM;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie, dla obiektów w rejestrze obowiązują tereny ochronne i zasady ekspozycji;

OSIEDLE	GOLĘCINO-GOCŁAW
Nr jednostki planistycznej	**P.G.10**
Powierzchnia w ha	~~6,83~~ 6,84
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** 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;
	ochrona przyrody: występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych;
	ochrona zabytków: elementy układu przestrzennego o wartości lokalnej, obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty: ogrody działkowe; **bariery:** brak modernizacji tzw. Trasy Nadodrzańskiej (Stołczyńska, Nad Odrą, Światowida, Dębogórska, Ludowa) warunkującej rozwój terenów wzdłuż Odry, brak kanalizacji sanitarnej;
Kierunki	**funkcja dominująca:** usługi turystyki wodnej i krajoznawczej, nabrzeże sportowo-turystyczne dla jednostek pływających, wypoczynku (przystanie wodne, nabrzeże pasażerskie, działalność edukacyjna);
	funkcje uzupełniające: usługi towarzyszące funkcji podstawowej (hotelarstwo, gastronomia, naprawy jednostek i sprzętu pływającego), drobna wytwórczość związana z funkcją podstawową (np. szkutnictwo), dopuszcza się stanice rybackie, mieszkalnictwo w postaci pojedynczych lokali mieszkalnych przy obiektach usługowych, zieleń urządzona;
	działania zorganizowane: restrukturyzacja i rewitalizacja obszaru, urządzenie terenów zieleni, przekształcenie ogrodów działkowych;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** pozostawienie otwarć widokowych na rzekę Odrę;
	obszary do zainwestowania: cały teren;
	obszary i zadania strategiczne: wprowadzenie funkcji ogólnomiejskich - nowe tereny turystyki i wypoczynku, wytworzenie lokalnego centrum;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** ekspozycja obszaru od strony rzeki Odry;
	zasady zabudowy: 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 Gocławską;
	komunikacja: obsługa od ulic Światowida i Lipowej;
	inżynieria: istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: teren objęty SZM;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej oraz strefa ochrony krajobrazu, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	GOLĘCINO-GOCŁAW
Nr jednostki planistycznej	**P.G.11**
Powierzchnia w ha	15,74
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** 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;
	bariery brak modernizacji tzw. Trasy Nadodrzańskiej (Stołczyńska, Nad Odrą, Światowida, Dębogórska, Ludowa) warunkującej rozwój terenów wzdłuż Odry;
Kierunki	**funkcja dominująca:** produkcja, bazy, składy, usługi logistyczne;
	funkcje uzupełniające: 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;
	działania zorganizowane: restrukturyzacja i rewitalizacja obszaru;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** tworzenie nowych warunków do rozwoju obszaru portowego, zachowanie waloru portu morsko - rzecznego pełniącego rolę portu uniwersalnego, rozwój usług dystrybucyjno – logistycznych, restrukturyzacja istniejącego zagospodarowania;
	obszary do zainwestowania: cały teren z przewagą uzupełnień i przekształceń istniejącej zabudowy;
	obszary i zadania strategiczne: rozwój gospodarczy miasta, tworzenie nowych miejsc pracy;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** ekspozycja obszaru od strony rzeki Odry; harmonijna pierzeja ulicy zbiorczej oraz sylweta zabudowy od strony rzeki Odry;
	zasady zabudowy: gabaryty zabudowy uwzględniające ekspozycję obszaru od strony rzeki Odry; obrzeżna luźna zabudowa ulicy zbiorczej;
	komunikacja: obsługa od ulicy Światowida;
	inżynieria: istniejący kolektor i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

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

OSIEDLE	GOLĘCINO-GOCŁAW
Nr jednostki planistycznej	**P.G.13**
Powierzchnia w ha	307,75
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** 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;
	ochrona przyrody: 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”;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zieleń leśna;
	funkcje uzupełniające: 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;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zieleń leśna do zachowania i prowadzenia gospodarki leśnej; wszelkie działania na terenie leśnym zgodne z planem urządzenia lasu;
	obszary i zadania strategiczne: ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** 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;
	zasady zabudowy: wkomponowanie zabudowy i zagospodarowania terenu w naturalny krajobraz wyspy, zakaz zabudowy kubaturowej, z dopuszczeniem budowy punktów postojowych dla małych jednostek pływających;
	komunikacja: dostęp drogą wodną;
	inżynieria: dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: 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;

OSIEDLE	GOLĘCINO-GOCŁAW
Nr jednostki planistycznej	**P.G.14**
Powierzchnia w ha	423,15
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** 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;
	ochrona przyrody: 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”;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zieleń leśna;
	funkcje uzupełniające: 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;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zieleń leśna do zachowania i prowadzenia gospodarki leśnej; wszelkie działania na terenie leśnym zgodne z planem urządzenia lasu;
	obszary i zadania strategiczne: ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie środowiska naturalnego i krajobrazu wyspy - strefa ochrony krajobrazu wysp i kanałów Międzyodrza; utrzymanie kanałów i ich naturalnych brzegów;
	zasady zabudowy: wkomponowanie zabudowy i zagospodarowania terenu w naturalny krajobraz wyspy, zakaz zabudowy kubaturowej, z dopuszczeniem budowy punktów postojowych dla małych jednostek pływających;
	komunikacja: dostęp drogą wodną;
	inżynieria: dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: 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;

OSIEDLE	GOLĘCINO-GOCŁAW
Nr jednostki planistycznej	**P.G.15**
Powierzchnia w ha	2,98
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** 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;
	bariery: brak modernizacji tzw. Trasy Nadodrzańskiej (Stołczyńska, Nad Odrą, Światowida, Dębogórska, Ludowa) warunkującej rozwój terenów wzdłuż Odry;
Kierunki	**funkcja dominująca:** usługi turystyki wodnej i krajoznawczej, wypoczynku, sportów wodnych (przystanie wodne, nabrzeże pasażerskie, działalność edukacyjna);
	funkcje uzupełniające: usługi towarzyszące funkcji podstawowej (np. hotelarstwo, gastronomia), mieszkalnictwo w postaci pojedynczych lokali mieszkalnych przy obiektach usługowych, zieleń urządzona;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** pozostawienie otwarcia widokowego na rzekę Odrę;
	obszary do zainwestowania: cały teren;
	obszary i zadania strategiczne: wprowadzenie funkcji ogólnomiejskiej - nowe tereny turystyki i wypoczynku;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** ekspozycja obszaru od strony rzeki Odry, zabudowa ekstensywna wolno stojąca;
	zasady zabudowy: gabaryty zabudowy uwzględniające ekspozycję obszaru od strony rzeki Odry; zachowanie niezakłóconego widoku na Wieżę Gocławską;
	komunikacja: obsługa od ulicy Lipowej;
	inżynieria: sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

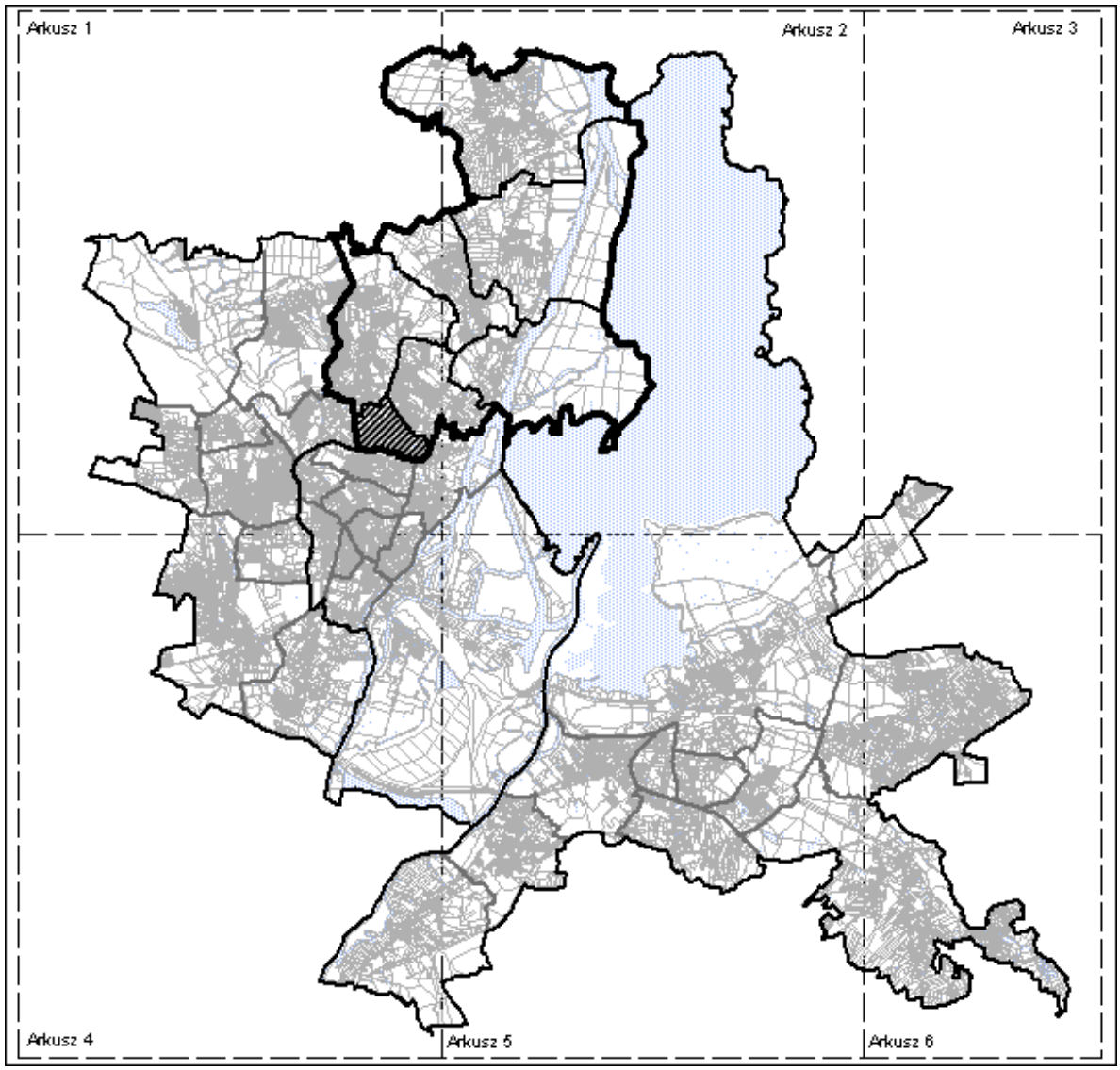
OSIEDLE	GOLĘCINO-GOCŁAW
Nr jednostki planistycznej	**P.G.16**
Powierzchnia w ha	7,93
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa, obiekty produkcyjne i magazynowe, stacja paliw, ogrody działkowe, zieleń nieurządzona; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne ogrzewanie;
	ochrona przyrody: wartościowe elementy przyrodnicze;
	ochrona zabytków: dawna olejarnia wpisana do rejestru zabytków, elementy układu przestrzennego o wartości lokalnej, liczne obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty: sąsiedztwo zajezdni tramwajowej i terenów kolejowych; **bariery:** brak modernizacji tzw. Trasy Nadodrzańskiej (Stołczyńska, Nad Odrą, Światowida, Dębogórska, Ludowa) warunkującej rozwój terenów wzdłuż Odry;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: 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;
	działania zorganizowane: restrukturyzacja i rewitalizacja obszaru;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** ograniczenie uciążliwości zajezdni tramwajowej, restrukturyzacja i przekształcenie terenów produkcyjnych i magazynowych, zachowanie wartościowych elementów przyrodniczych;
	obszary do zainwestowania: cały obszar, teren wzdłuż ul. Strzałowskiej z przewagą uzupełnień i przekształceń istniejącej zabudowy;
	obszary i zadania strategiczne: polepszenie standardu zamieszkania, wprowadzenie funkcji ogólnomiejskiej - nowe tereny turystyki i wypoczynku;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** 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;
	zasady zabudowy: 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;
	komunikacja: obsługa od ulic Wiszesława, Strzałowskiej i Świętojańskiej;
	inżynieria: sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: zachowanie wartościowych elementów przyrodniczych;
	ochrona zabytków: 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;

OSIEDLE	GOLĘCINO-GOCŁAW
Nr jednostki planistycznej	**P.G.17**
Powierzchnia w ha	11,38
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** 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;
	ochrona przyrody: występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych;
	ochrona zabytków: występują elementy układu przestrzennego o wartości lokalnej, wartościowe elementy krajobrazu, relikty osadnictwa pradziejowego, zabudowa w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty: sąsiedztwo terenów kolejowych, ogrody działkowe;
Kierunki	**funkcja dominująca:** usługi, głównie z zakresu infrastruktury społecznej (ochrony zdrowia, oświaty, kultury i opieki społecznej, w tym usługi dla seniorów);
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa jednorodzinna, zieleń urządzona, w tym izolacyjna od strony terenów kolejowych, sport i rekreacja; usługi sakralne;
	działania zorganizowane: przekształcenie ogrodów działkowych;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** 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;
	obszary do zainwestowania: teren niezabudowany (z przewagą uzupełnień i przekształceń istniejącej zabudowy);
	obszary i zadania strategiczne: wprowadzenie funkcji ogólnomiejskich;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** duży udział terenów zielonych; zieleń izolacyjna od strony terenów kolejowych;
	zasady zabudowy: 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;
	komunikacja: obsługa od ulic Świętojańskiej i Strzałowskiej;
	inżynieria: sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: obszar objęty SZM;
	ochrona zabytków: strefa ochrony krajobrazu krawędzi doliny rzeki Odry; występuje strefa ochrony konserwatorskiej, strefa W III ochrony archeologicznej, zabudowa w ewidencji konserwatorskiej do ochrony ustaleniami planów;

OSIEDLE	GOLĘCINO-GOCŁAW
Nr jednostki planistycznej	**P.G.18**
Powierzchnia w ha	1,16
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** pętla tramwajowa i autobusowa, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne ogrzewanie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** urządzenia komunikacji miejskiej - pętla tramwajowa i autobusowa – inwestycja celu publicznego;
	funkcje uzupełniające: dopuszcza się usługi służące obsłudze pętli: gastronomia, handel, toaleta publiczna, itp.
	działania zorganizowane: restrukturyzacja i rewitalizacja obszaru;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:**
	obszary do zainwestowania: cały teren z przewagą uzupełnień i przekształceń istniejącej zabudowy;
	obszary i zadania strategiczne: doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym i ponadlokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** 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;
	zasady zabudowy: zabudowa w formie zwartej struktury wielobryłowej; wysokość zabudowy do 8 m ; dachy przestrzenne;
	komunikacja: obsługa od ulicy Lipowej;
	inżynieria: sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona zabytków: teren objęty strefą E ochrony ekspozycji.

OSIEDLE
NIEBUSZEWO

Osiedle jest kompleksem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wysokiej intensywności z niewielkimi enklawami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności i zabudowy jednorodzinnej. Generalne kierunki przekształceń obejmować będą rozwój infrastruktury komunikacyjnej w ciągu tzw. obwodnicy śródmiejskiej oraz wprowadzanie funkcji uzupełniających istniejącą strukturę osiedla, w tym: usług związanych z obsługą mieszkańców (usług sportu rekreacji i wypoczynku, oświaty, kultury, handlu i gastronomii) oraz zieleni urządzonej. Ochronie podlegają istniejące cieki i zbiorniki wodne.
Przez osiedle przebiegają dwie ulice główne o charakterze średnicowym. W obszarze osiedla znajduje się także północny odcinek obwodnicy śródmiejskiej oraz projektowana trasa tramwajowa łącząca Śródmieście z Warszewem. W południowej części osiedla, przy granicy z dzielnicą Śródmieście przewiduje się lokalizację parkingu/ garażu strategicznego.



OSIEDLE	NIEBUSZEWO
Nr jednostki planistycznej	**P.N.01.Z**
Powierzchnia w ha	5,74
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** odcinki ulic Warcisława, ogrody działkowe, udokumentowane złoża kopalin, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, magistrale wodociągowe, kolektor sanitarny i deszczowy, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
Kierunki:	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po min. dwa pasy ruchu, wydzielone torowisko tramwajowe;
	trasy rowerowe: wprowadza się;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** budowa ulicy z torowiskiem tramwajowym;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**inżynieria**: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	NIEBUSZEWO
Nr jednostki planistycznej	**P.N.02.G**
Powierzchnia w ha	4,18
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** odcinki ulicy Krasińskiego i Duńskiej, magistrala wodociągowa, magistrala gazowa średniego ciśnienia, magistrala cieplna, kolektor sanitarny i deszczowy, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	kolizje, konflikty, bariery: przy skrzyżowaniu ulic Krasińskiego i Łuczniczej budynki mieszkalne do wyburzenia;
Kierunki:	**klasa ulicy:** główna;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po min. dwa pasy ruchu, torowisko tramwajowe na odcinku od wiaduktu nad koleją do ul. Przyjaciół Żołnierza;
	trasy rowerowe: wprowadza się;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** budowa drugiej jezdni ulicy i torowiska tramwajowego na odcinku od ul. Chopina do Przyjaciół Żołnierza; do czasu rozwiązań docelowych dopuszcza się wprowadzenie trasy tramwajowej na odcinku od ul. Chopina do ul. Łuczniczej z zachowaniem istniejącego przekroju ulicy;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**inżynieria:** istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	NIEBUSZEWO
Nr jednostki planistycznej	**P.N.03.G**
Powierzchnia w ha	7,93
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ulica Przyjaciół Żołnierza na odcinku od ulicy Wilczej do ulicy Krasińskiego, magistrala wodociągowa, stacja redukcyjna gazu II stopnia, magistrala gazowa średniego ciśnienia, magistrala cieplna, kolektor sanitarny i deszczowy, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
Kierunki:	**klasa ulicy:** główna;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po min. dwa pasy ruchu, wydzielone torowisko tramwajowe na odcinku od ulicy Krasińskiego do ulicy Warcisława;
	trasy rowerowe: wprowadza się;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** budowa ulicy dwujezdniowej i torowiska tramwajowego na odcinku od ulicy Krasińskiego do ulicy Warcisława; przebudowa ulicy Przyjaciół Żołnierza z dobudową drugiej jezdni;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**inżynieria:** elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	NIEBUSZEWO
Nr jednostki planistycznej	**P.N.04.G**
Powierzchnia w ha	4,84
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ulica Wilcza, magistrala wodociągowa, magistrala cieplna, kolektor ogólnospławny, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, sieci uzbrojenia rozdzielczego; ulica częściowo w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „1-go Maja”;
	ochrona przyrody: ochrona wód podziemnych – strefa ochrony pośredniej ujęcia wody;
Kierunki:	**klasa ulicy:** główna;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po min. dwa pasy ruchu;
	główne ścieżki rowerowe: wprowadza się;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** budowa drugiej jezdni ulicy, na odcinku od wiaduktu kolejowego do ulicy Myśliwskiej poszerzenie istniejącej jezdni do 4 pasów ruchu;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**ochrona przyrody:** ochrona wód podziemnych – strefa ochrony pośredniej ujęcia wody;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; planowana elektroenergetyczna linia kablowa 110 kV; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	NIEBUSZEWO
Nr jednostki planistycznej	**P.N.05.Z**
Powierzchnia w ha	1,77
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ulice Komuny Paryskiej i Rugiańska, magistrala cieplna, kolektor ogólnospławny, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, sieci uzbrojenia rozdzielczego; ulica częściowo w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „1-go Maja”;
	ochrona przyrody: ochrona wód podziemnych – strefa ochrony pośredniej ujęcia wody;
Kierunki:	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: jedna jezdnia, min. dwa pasy ruchu;
	główne ścieżki rowerowe: wprowadza się;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przebudowa i poszerzenie w/w ulic;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**ochrona przyrody:** ochrona wód podziemnych – strefa ochrony pośredniej ujęcia wody;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; planowana elektroenergetyczna linia kablowa 110 kV; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	NIEBUSZEWO
Nr jednostki planistycznej	**P.N.06**
Powierzchnia w ha	19,10
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ogrody działkowe, ciek i zbiorniki wody wraz z roślinnością przybrzeżną, zieleń nieurządzona, zabudowania zakładu energetycznego, udokumentowane złoża kopalin; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, kolektor deszczowy, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych, ciek i oczko wodne wraz z roślinnością przybrzeżną;
	kolizje, konflikty: ogrody działkowe; **bariery:** elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
Kierunki	**funkcja dominująca:** usługi, w tym usługi sportu rekreacji i wypoczynku;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zieleń urządzona wraz z ciekiem i zbiornikiem wodnym;
	działania zorganizowane: budowa układu drogowego wraz z uzbrojeniem inżynieryjnym, sukcesywne przekształcenie ogrodów działkowych na tereny sportu i rekreacji z dużą ilości terenów zieleni, likwidacja części ogrodów działkowych pod funkcję mieszkalną, wskazany teren do rekultywacji;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie wartościowych elementów przyrodniczych w tym cieku i zbiornika wodnego;
	obszary do zainwestowania: cały obszar;
	obszary i zadania strategiczne: realizacja kompleksu rekreacyjno-sportowego, stworzenie miejsca aktywnego wypoczynku (wprowadzenie funkcji ogólnomiejskich), budowa zespołu mieszkaniowego, zagospodarowanie terenów wzdłuż cieku zielenią urządzoną;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** harmonijne pierzeje ulicy zbiorczej i głównej, kompleks rekreacyjno-sportowy z dużą ilością zieleni urządzonej; zieleń urządzona wzdłuż cieku i zbiornika wodnego; usługi na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenie zabudowy mieszkaniowej; wzdłuż doliny cieku wytworzenie ciągłej struktury zieleni urządzonej z funkcją rekreacyjną;
	zasady zabudowy: maksymalna wysokość budynków 3 kondygnacje z dopuszczeniem punktowych akcentów wysokościowych; zabudowa kompleksu rekreacyjno-sportowego o wysokich walorach architektonicznych, uwzględniająca walory przyrodnicze i krajobrazowe terenu; w terenie wyznaczonym pod koncentrację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się małe zespoły zabudowy jednorodzinnej szeregowej;
	komunikacja: obsługa od ulicy P.N.03.G oraz ulic Krasińskiego i Warcisława poprzez sieć ulic lokalnych;
	ochrona przyrody: wartościowe obszary przyrodnicze objęte SZM, zachowanie zbiorników wodnych i cieku;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; zbiornik retencyjny wody; istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci; dopuszcza się budowę stacji zasilającej trakcję tramwajową;

OSIEDLE	NIEBUSZEWO
Nr jednostki planistycznej	**P.N.07**
Powierzchnia w ha	0,96
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** pompownia i zbiornik wody;
	ochrona przyrody: występowanie wartościowych elementów przyrodniczych;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** pompownia i zbiornik wody;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie wartościowych elementów przyrodniczych, zachowanie gabarytów istniejącej zabudowy;
	obszary i zadania strategiczne: uporządkowanie terenu;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zabudowa z dużym udziałem terenów zieleni urządzonej;
	zasady zabudowy: maksymalna wysokość budynków 3 kondygnacje;
	komunikacja: dojazd od ulicy P.N.03.G i od ul. Warcisława;
	inżynieria: pompownia i zbiornik wody do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona przyrody: teren objęty SZM;

OSIEDLE	NIEBUSZEWO
Nr jednostki planistycznej	**P.N.08**
Powierzchnia w ha	36,27
Uwarunkowania	**stan zainwestowania**: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługowa (w tym przedszkole, obiekty usług sportu), stacja paliw, zieleń urządzona; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, magistrale cieplne, kolektor sanitarny, kolektor deszczowy, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona zabytków: występowanie elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej;
	kolizje, konflikty: ogrody działkowe; **bariery:** elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi uzupełniające funkcje mieszkaniowe, w tym handel, oświata, kultura, ochrona zdrowia, sport i rekreacja, zieleń urządzona;
	działania zorganizowane: w zachodniej części obszaru budowa układu drogowego wraz z uzbrojeniem inżynieryjnym, likwidacja ogrodów działkowych
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** uzupełnienia istniejącej struktury przestrzennej, utrzymanie wielofunkcyjnego charakteru obszaru, poprawa warunków mieszkaniowych; przekształcenie ogrodów działkowych na cele usług publicznych z zakresu infrastruktury społecznej (oświaty, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej), budownictwa mieszkaniowego;
	obszary do zainwestowania: głównie teren ogrodów działkowych i teren dawnej cegielni, pozostały obszar z przewagą uzupełnień i przekształceń istniejącej zabudowy;
	obszary i zadania strategiczne: uporządkowanie zainwestowanych terenów, budowa zespołu mieszkaniowego oraz polepszenie standardu i warunków mieszkaniowych poprzez doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym, wskazanie terenów dla lokalizacji miejsc postojowych i garaży;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** koncentracja usług przy skrzyżowaniach ulic głównych i ulicy zbiorczej; harmonijne pierzeje ulicy zbiorczej i ulic głównych; miejscowo, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w terenach koncentracji usług; usługi na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej wzdłuż ulicy zbiorczej;
	zasady zabudowy: typ i wysokość nowej zabudowy zróżnicowane w zależności od kompozycji poszczególnych zespołów zabudowy;
	komunikacja: obsługa od ulic Warcisława, Przyjaciół Żołnierza i Bandurskiego;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci; dopuszcza się budowę stacji zasilającej trakcję tramwajową;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej;

OSIEDLE	NIEBUSZEWO
Nr jednostki planistycznej	**P.N.09**
Powierzchnia w ha	45,12
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa wielo- i jednorodzinna, usługowa (oświata, kultura, handel, gastronomia, sport), obiekt sakralny, zieleń urządzona, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, magistrala cieplna, kolektor ogólnospławny, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację ogólnospławną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona zabytków: występowanie elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej oraz reliktów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego, liczne obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: niedostateczna liczba miejsc postojowych i garaży, sąsiedztwo terenów kolejowych, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi publiczne, usługi handlu, kultury, gastronomii, sportu, zieleń urządzona, usługi sakralne, garaż/parking strategiczny;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** uzupełnienia istniejącej struktury przestrzennej, utrzymanie wielofunkcyjnego charakteru obszaru, poprawa standardu i warunków mieszkaniowych;
	obszary do zainwestowania: tereny niezabudowane (uzupełnienia i przekształcenia istniejącej zabudowy);
	obszary i zadania strategiczne: doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym, wskazanie terenów dla lokalizacji miejsc postojowych i garaży dla osiedla w tym realizacja garażu/ parkingu strategicznego;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** istniejący układ zabudowy wielorodzinnej o swobodnej kompozycji do zachowania i uzupełnień; kompozycja zespołów zabudowy jednorodzinnej do zachowania i uzupełnień; miejscowo, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach wyznaczonych pod koncentrację usług; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach mieszkaniowych; harmonijne pierzeje ulicy zbiorczej i głównych oraz sylweta zabudowy od strony terenów kolejowych;
	zasady zabudowy: typ i wysokość nowej zabudowy zróżnicowane w zależności od kompozycji poszczególnych zespołów zabudowy; nowa zabudowa w typie sąsiedniej zabudowy istniejącej; zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie kolei;
	komunikacja: obsługa od ulic Przyjaciół Żołnierza, Wilczej i Warcisława poprzez sieć ulic lokalnych; trasa rowerowa od ul. Przyjaciół Żołnierza do kładki nad torami kolejowymi;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej oraz strefa ochrony archeologicznej W III, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	NIEBUSZEWO
Nr jednostki planistycznej	**P.N.10**
Powierzchnia w ha	4,53
Uwarunkowania	**stan zainwestowania**: zieleń urządzona, naturalny zbiornik wodny, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, magistrala cieplna; sieci uzbrojenia rozdzielczego; obszar w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „1-go Maja”;
	ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy (zieleń wysoka i zbiornik wodny); ochrona wód podziemnych – strefa ochrony pośredniej ujęcia wody;
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zieleń urządzona wraz ze zbiornikiem wodnym;
	funkcje uzupełniające: rekreacja, gastronomia;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** utrzymanie istniejącej kompozycji terenu zieleni ze zbiornikiem wodnym oraz ukształtowania terenu;
	obszary i zadania strategiczne: ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu terenu zieleni ze zbiornikiem;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** utrzymanie kompozycji zespołu zieleni parkowej, zachowanie zbiornika wodnego;
	zasady zabudowy: generalnie zakaz realizacji obiektów kubaturowych z dopuszczeniem obiektów gastronomii w południowo - zachodniej części terenu; zabudowa wkomponowana w istniejący układ zieleni;
	komunikacja: obsługa od ulic Wilczej i Rugiańskiej;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejąca magistrala oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: ochrona naturalnych walorów przyrodniczych; ochrona wód podziemnych – strefa ochrony pośredniej ujęcia wody;

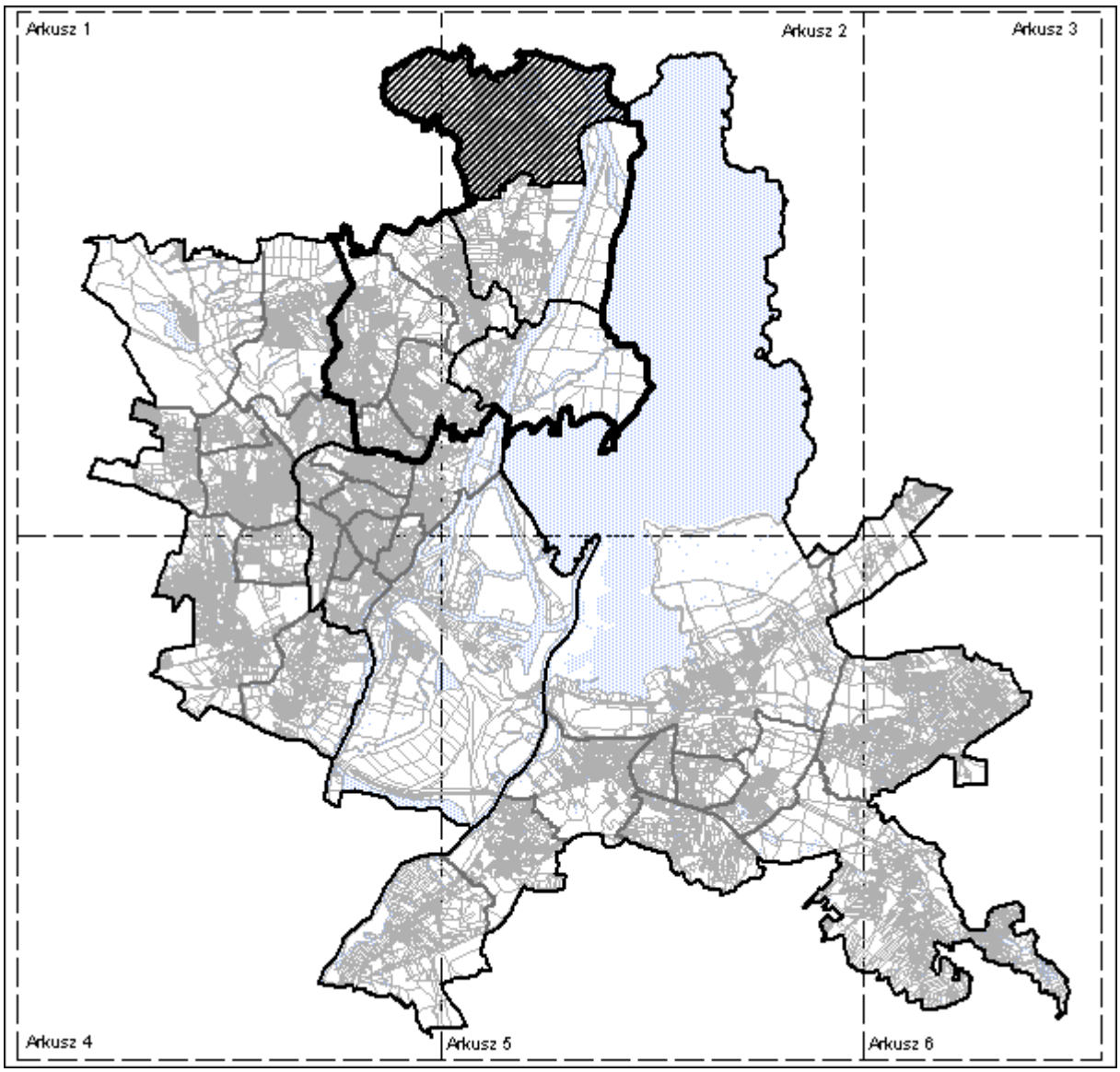
OSIEDLE	NIEBUSZEWO
Nr jednostki planistycznej	**P.N.11**
Powierzchnia w ha	15,16
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa wielo- i jednorodzinna, usługowa (oświata, kultura, handel, gastronomia, sport), zieleń urządzona, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, magistrala wodociągowa, magistrala cieplna, kolektor ogólnospławny, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację ogólnospławną poprzez istniejący system uzbrojenia; obszar w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „1-go Maja”;
	ochrona przyrody: enklawy zieleni urządzonej; ochrona wód podziemnych – strefa ochrony pośredniej ujęcia wody;
	ochrona zabytków: występowanie elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej oraz liczna zabudowa w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, sąsiedztwo terenów kolejowych;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi publiczne, usługi handlu, kultury, gastronomii, sportu, zieleń urządzona;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** uzupełnienia istniejącej struktury przestrzennej, utrzymanie wielofunkcyjnego charakteru obszaru, poprawa warunków mieszkaniowych;
	obszary do zainwestowania: tereny niezabudowane (uzupełnienia i przekształcenia istniejącej zabudowy);
	obszary i zadania strategiczne: doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** istniejący układ zabudowy wielorodzinnej o swobodnej kompozycji do zachowania i uzupełnień; kompozycja zespołów zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności do zachowania i uzupełnień; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach mieszkaniowych; harmonijna sylweta zabudowy od strony terenów kolejowych; zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie kolei;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie i o wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca w bezpośrednim sąsiedztwie;
	komunikacja: obsługa od ulic Wilczej, Komuny Paryskiej i Rugiańskiej;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; planowana elektroenergetyczna linia kablowa 110 kV; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: tereny zieleni do zachowania; ochrona wód podziemnych – strefa ochrony pośredniej ujęcia wody;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	NIEBUSZEWO
Nr jednostki planistycznej	**P.N.12**
Powierzchnia w ha	19,11
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa wielo- i jednorodzinna, zabudowa usługowa, składy, zieleń urządzona, magistrala cieplna, kolektor ogólnospławny, kolektor deszczowy, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację ogólnospławną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona zabytków: występowanie elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej, liczne obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: niedostateczna liczba miejsc postojowych i garaży, sąsiedztwo terenów kolejowych;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, w tym obiekty handlu, kultury, gastronomii, sportu, składy, magazyny, zieleń urządzona, garaż/parking strategiczny;
	działania zorganizowane: restrukturyzacja terenu w rejonie ul. Rapackiego na cele usług;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** uzupełnienia istniejącej struktury przestrzennej, utrzymanie wielofunkcyjnego charakteru obszaru, poprawa standardu i warunków mieszkaniowych;
	obszary i zadania strategiczne: doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym i dzielnicowym, pozyskanie terenów pokolejowych dla realizacji garażu/ parkingu strategicznego;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** istniejący układ zabudowy wielorodzinnej o swobodnej kompozycji do zachowania i uzupełnień; kompozycja zespołu zabudowy jednorodzinnej do zachowania i uzupełnień; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach mieszkaniowych; miejscowo, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w terenie koncentracji usług wzdłuż ulicy zbiorczej; harmonijne pierzeje ulicy zbiorczej i głównych oraz sylweta zabudowy od strony terenów kolejowych;
	zasady zabudowy: typ i wysokość nowej zabudowy zróżnicowane w zależności od kompozycji poszczególnych zespołów zabudowy; nowa zabudowa w typie sąsiedniej zabudowy istniejącej; zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie kolei;
	komunikacja: obsługa od ulic Przyjaciół Żołnierza, Krasińskiego i Warcisława poprzez sieć ulic lokalnych;
	inżynieria: istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona zabytków: obiekty w ewidencji konserwatorskiej do ustalenia ochrony indywidualnej w planach;

OSIEDLE	NIEBUSZEWO
Nr jednostki planistycznej	**P.N.13.Z**
Powierzchnia w ha	1,56
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ulica Ks. Warcisława I, magistrala cieplna, magistrala wodociągowa, kolektor ogólnospławny, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
Kierunki:	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: jedna jezdnia, min. dwa pasy ruchu;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przebudowa i poszerzenie ulicy;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**inżynieria:** istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE
SKOLWIN

Osiedle Skolwin położone jest na uboczu w stosunku do głównych dróg w relacji Szczecin – Police. Ze względu na znaczy udział terenów zieleni naturalnej, ochronę ujęcia wód podziemnych, ukształtowanie terenu oraz charakter terenów przywodnych, predestynowane jest do utrzymania i rozwoju funkcji mieszkaniowej ukierunkowanej na rewitalizację istniejącej substancji mieszkaniowej, uzupełnianej o zabudowę podnoszącą jakość życia w całym osiedlu. Oczekuje się rozwoju usług, związanych głównie z obsługą osiedla, rozwoju usług turystycznych oraz związanych z rekreacją i wypoczynkiem. Istniejąca działalność produkcyjna podlegać będzie restrukturyzacji z dopuszczeniem wprowadzenia nowych rodzajów działalności o oddziaływaniu nie pogarszającym istniejących warunków środowiskowych.



OSIEDLE	SKOLWIN
Nr jednostki planistycznej	**P.S.01.Z**
Powierzchnia w ha	12,60
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ulica Stołczyńska, magistrala wodociągowa, kolektory tłoczne ścieków, kolektory sanitarne i deszczowe, elektroenergetyczne linie napowietrzne 220 kV i 110 kV, ulica częściowo w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: ochrona wód podziemnych – strefa ochrony pośredniej ujęcia wody;
	ochrona zabytków: fragmentarycznie na trasie występują struktury urbanistyczne o wartości lokalnej, obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: przy ul. Stołczyńskiej budynki mieszkalne i niemieszkalne do wyburzenia;
Kierunki:	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po min. dwa pasy ruchu; warunkowo dopuszcza się zwężenie przekroju ulicy do jednej jezdni o czterech pasach ruchu, a nawet dwóch pasach ruchu, w wypadku ograniczeń wynikających z istniejącego zagospodarowania; bezkolizyjne skrzyżowanie z torami kolejowymi;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przebudowa ulicy, budowa drugiej jezdni i bezkolizyjnego skrzyżowania z torami kolejowymi;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**inżynieria:** elektroenergetyczna linia 220 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy; elektroenergetyczne linie 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejąca magistrala wodociągowa, kolektory tłoczne ścieków, kolektory sanitarne i deszczowe i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: ochrona wód podziemnych – strefa ochrony pośredniej ujęcia wody;
	ochrona zabytków: występują strefy ochrony konserwatorskiej, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	SKOLWIN
Nr jednostki planistycznej	**P.S.02.Z**
Powierzchnia w ha	4,27
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ulica Przęsocińska, magistrala wodociągowa, elektroenergetyczna linia napowietrzna 220 KV, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: Park Leśny Mścięcino, Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie” o wielofunkcyjnej i zrównoważonej gospodarce leśnej w tym aktywna ochrona przyrody;
Kierunki:	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: jedna jezdnia, min. Dwa pasy ruchu;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie istniejącego przekroju z niewielkimi korektami szerokości pasa drogowego i jezdni;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**inżynieria:** elektroenergetyczna linia 220 KV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy; istniejąca magistrala wodociągowa i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona przyrody: Park Leśny Mścięcino, Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, teren objęty SZM;
	ochrona zabytków: występuje strefa K ochrony krajobrazu;

OSIEDLE	SKOLWIN
Nr jednostki planistycznej	**P.S.03**
Powierzchnia w ha	154,78
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zieleń leśna, punktowo zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; zasilanie w wodę, gaz, energię poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne ogrzewanie; ochrona wód podziemnych – strefa ochrony pośredniej ujęcia wody;
	ochrona przyrody: występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych, zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;
	ochrona zabytków: występowanie wartościowych elementów krajobrazu;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zieleń leśna;
	funkcje uzupełniające: usługi w zakresie turystyki, gastronomii i rekreacji, poszerzenie drogi zbiorczej;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** odtworzenie systemu leśnych ciągów spacerowych z obiektami i urządzeniami usługowymi, rekreacyjnymi; zieleń leśna do zachowania i prowadzenia gospodarki leśnej; wszelkie działania na terenie leśnym zgodne z planem urządzenia lasu; wzdłuż granicy z m. Police pas terenu przeznaczony na poszerzenie drogi zbiorczej;
	obszary do zainwestowania: pas terenu wzdłuż północnej granicy z m. Police;
	obszary i zadania strategiczne: ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** wkomponowanie zabudowy i zagospodarowania terenu w krajobraz leśny;
	zasady zabudowy: maksymalna wysokość budynków 2 kondygnacje, zakaz zabudowy cieków wodnych, 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;
	komunikacja: dojazd od ulicy Przęsocińskiej i drogi zbiorczej zlokalizowanej wzdłuż granicy miasta na terenie Polic;
	inżynieria: istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy objęcia objęty SZM, wielofunkcyjna i zrównoważona gospodarka leśna w tym aktywna ochrona przyrody, zieleń leśna do utrzymania, Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy; ochrona wód podziemnych – strefa ochrony pośredniej ujęcia wody;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie;

OSIEDLE	SKOLWIN
Nr jednostki planistycznej	**P.S.04.Z**
Powierzchnia w ha	5,02
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ulica Inwalidzka, tereny upraw rolnych, ulica Pancerna; magistrala wodociągowa, elektroenergetyczna linia napowietrzna 220 kV, sieci uzbrojenia rozdzielczego; teren częściowo w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody;
Kierunki:	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: jedna jezdnia, co najmniej dwa pasy ruchu;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** budowa nowego odcinka ulicy oraz przebudowa istniejącej ulicy Inwalidzkiej i ulicy Pancernej;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**inżynieria:** elektroenergetyczna linia 220 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy; istniejąca magistrala wodociągowa i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: część terenu objęta SZM;

OSIEDLE	SKOLWIN
Nr jednostki planistycznej	**P.S.05**
Powierzchnia w ha	0,83
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ujęcie wody, stacja wodociągowa;
	ochrona przyrody: występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych, ciek Przęsocińska Struga z zielenią towarzyszącą;
	ochrona zabytków: występowanie reliktów osadnictwa pradziejowego;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** ujęcie wody i stacja wodociągowa;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie ujęcia wody wraz ze strefą ochrony pośredniej;
	zasady zabudowy: niezbędne elementy wyposażenia terenu ujęcia wody, zakaz zabudowy w granicach proponowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego;
	komunikacja: dojazd od ulicy Inwalidzkiej;
	inżynieria: do zachowania ujęcie wody i stacja wodociągowa;
	ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy objęty SZM; fragment terenu w proponowanym zespole przyrodniczo – krajobrazowym;
	ochrona zabytków: występuje strefa W III ochrony archeologicznej;

OSIEDLE	SKOLWIN
Nr jednostki planistycznej	**P.S.06**
Powierzchnia w ha	125,22
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zieleń leśna, częściowo tereny zamknięte (kolejowe), pompownia i zbiorniki wody, teren częściowo w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody; elektroenergetyczne linie napowietrzne 220 kV i 110 kV;
	ochrona przyrody: występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie", ciek Przęsocińska Struga;
	ochrona zabytków: występowanie wartościowych elementów krajobrazu;
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczne linie napowietrzne 220 kV i 110 kV, strefa ochrony pośredniej ujęcia wody „ Skolwin'';'
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zieleń leśna;
	funkcje uzupełniające: usługi w zakresie turystyki i rekreacji, usługi;
	działania zorganizowane: ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** odtworzenie systemu leśnych ciągów spacerowych z obiektami usługowymi; zieleń leśna do zachowania; wszelkie działania na terenie leśnym zgodne z planem urządzenia lasu; przeznaczenie części terenu zamkniętego (teren kolejowy) na inne cele;
	obszary i zadania strategiczne: ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** wkomponowanie zabudowy i zagospodarowania terenu w krajobraz leśny;
	zasady zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje, zakaz zabudowy cieków wodnych; 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;
	komunikacja: dojazd od ulic Przęsocińskiej oraz od ulicy Stołczyńskiej poprzez sieć ulic lokalnych;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 220 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy; elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; pompownia i zbiorniki wody do zachowania;
	ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy objęty SZM, zieleń leśna do zachowania, Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie" - wielofunkcyjna i zrównoważona gospodarka leśna w tym aktywna ochrona przyrody, proponowane pomniki przyrody nieożywionej, proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy; ochrona wód podziemnych – strefa ochrony pośredniej ujęcia wody;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie;

OSIEDLE	SKOLWIN
Nr jednostki planistycznej	**P.S.07**
Powierzchnia w ha	11,60
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** istniejąca zabudowa jednorodzinna, na części obszaru teren wyrobiska po eksploatacji piasku, zieleń nieurządzona; magistrala wodociągowa, kolektor tłoczny ścieków, kolektory sanitarne i deszczowe; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; indywidualne ogrzewanie;
	ochrona przyrody: zieleń naturalna, ciek naturalny;
	kolizje, konflikty, bariery: bliskość kolei w odniesieniu dla zabudowy mieszkaniowej, część terenu wymaga rekultywacji;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** usługi;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa, zieleń naturalna;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie enklawy domów jednorodzinnych;
	obszary do zainwestowania: cały teren;
	obszary i zadania strategiczne: doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym, tworzenie nowych miejsc pracy;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie kompozycji przestrzennej enklawy domów jednorodzinnych; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenie mieszkaniowym; harmonijna pierzeja ulicy zbiorczej oraz sylweta zabudowy od strony terenów kolejowych;
	zasady zabudowy: zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie kolei; w terenach wyznaczonych pod koncentrację usług dopuszcza się punktowo zabudowę mieszkaniową; maksymalna wysokość budynków 3 kondygnacje; zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych na warunkach określonych w planie miejscowym;
	komunikacja: dojazd od ulicy Stołczyńskiej;
	inżynieria: istniejąca magistrala wodociągowa, kolektor tłoczny ścieków, kolektory sanitarne i deszczowe i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: obszar objęty SZM, zachowanie cieku naturalnego;

OSIEDLE	SKOLWIN
Nr jednostki planistycznej	**P.S.08**
Powierzchnia w ha	99,48
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności skoncentrowana w rejonie ulicy Stołczyńskiej, tereny upraw rolniczych, ogrodniczych, usługi podstawowe, obiekt sakralny, ogrody działkowe, cieki wodne wraz z roślinnością przybrzeżną, tereny zieleni leśnej i zieleni naturalnej; elektroenergetyczne linie napowietrzne 220 kV i 110 kV; magistrale wodociągowe, kolektory sanitarne i deszczowe; zasilanie w wodę, gaz, energię i kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; indywidualne i lokalne ogrzewanie;
	ochrona przyrody: występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych, ciek Bogdanka i ciek bez nazwy, enklawy zieleni leśnej, gleby wysokich klas bonitacyjnych (III i IV kl);
	ochrona zabytków: występowanie elementów układu przestrzennego o wartości ponadlokalnej i lokalnej, liczne obiekty w ewidencji konserwatorskiej, stanowiska archeologiczne;
	kolizje, konflikty: bliskość kolei w odniesieniu dla zabudowy mieszkaniowej, elektroenergetyczne linie napowietrzne 220 kV i 110 kV; **bariery:** zróżnicowany układ własnościowy nie przystosowany dla realizacji osiedla mieszkaniowego;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
	funkcje uzupełniające: zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla, usługi sakralne, zieleń urządzona, sport i rekreacja, zieleń leśna, ogrody działkowe;
	działania zorganizowane: rewaloryzacja obszaru dawnej wsi Skolwin, rehabilitacja zabudowy, restrukturyzacja i rewitalizacja obszaru, tereny poeksploatacyjne do rekultywacji i zagospodarowania, scalenia gruntów dla potrzeb realizacji zabudowy, budowa układu drogowego wraz z uzbrojeniem inżynieryjnym, dolesiania gruntów; realizacja nowych kompleksów ogrodów działkowych;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia istniejącej zabudowy dawnej wsi Skolwin uwzględniające jej historyczną strukturę przestrzenną; zachowanie dominanty przestrzennej w postaci bryły kościoła; zachowanie kompozycji istniejących zespołów zabudowy; zachowanie istniejących cieków wodnych i zieleni leśnej;
	obszary do zainwestowania: cały obszar z wyłączeniem zieleni chronionej, zwłaszcza leśnej i doliny cieku, w rejonie ul. Inwalidzkiej z przewagą uzupełnień i przekształceń istniejącej zabudowy;
	obszary i zadania strategiczne: realizacja nowych terenów mieszkaniowych, doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym, tworzenie nowych miejsc pracy, ochrona środowiska kulturowego, naturalnego i krajobrazu;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie ekspozycji układu historycznego dawnej wsi Skolwin; ograniczenie w obszarze strefy ekspozycji i strefy ochrony konserwatorskiej lokalizacji zabudowy zwartej, wysokiej lub o formach agresywnych utrudniających lub zakłócających ekspozycję układu przestrzennego dawnej wsi; miejscowo, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności na terenach przyległych do drogi zbiorczej, a także na działkach przyległych do istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; uzupełnienia zabudowy w gabarytach nie większych niż istniejąca zabudowa; gabaryty zespołów nowej zabudowy realizowanej poza istniejącymi strukturami zróżnicowane w zależności od ekspozycji terenów, zwłaszcza panoramy od strony rzeki Odry o max. wysokości 3 kondygnacji; dominanta przestrzenna wieży kościoła; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach zabudowy mieszkaniowej; duży udział terenów zielonych; wykształcenie ciągłej struktury terenów zieleni wraz z ciągami pieszymi, stanowiącej powiązanie terenów sportu i rekreacji z zespołami zabudowy mieszkaniowej w osiedlu; w sąsiedztwie zieleni leśnej i doliny cieków wkomponowanie zabudowy w krajobraz naturalny;
	zasady zabudowy: zabudowa jednorodzinna o przeważającej formie budynków wolnostojących; maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych 3 kondygnacje; zakaz lokalizacji obiektów wielkogabarytowych; zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie kolei; ograniczony zakaz zabudowy na terenie proponowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego;
	komunikacja: obsługa od ulicy Stołczyńskiej poprzez sieć ulic lokalnych;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 220 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy; elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejąca magistrala wodociągowa, kolektor tłoczny ścieków, kolektory sanitarne i deszczowe i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: teren objęty SZM, zachowanie naturalnych walorów cieków, na fragmencie terenu proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy;
	ochrona zabytków: strefy ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie oraz strefa ochrony archeologicznej W III, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	SKOLWIN
Nr jednostki planistycznej	**P.S.09**
Powierzchnia w ha	25,98
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności w rejonie ulicy Stołczyńskiej, cieki wodne wraz z roślinnością przybrzeżną, zieleń leśna, zieleń naturalna, ogrody działkowe, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, brak sieci uzbrojenia terenu;
	ochrona przyrody: występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych (enklawy zieleni leśnej);
	ochrona zabytków: występowanie wartościowego krajobrazu zagospodarowania historycznego i zabudowy w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, brak sieci uzbrojenia terenu;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zieleń urządzona;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, ogrody działkowe, zieleń leśna, turystyka i rekreacja, usługi m.in. gastronomii, rozrywki, usługi dla seniorów, itp.;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zieleń leśna do zachowania; zachowanie istniejących cieków wodnych; zagospodarowanie usługowo – rekreacyjne wzgórza w nawiązaniu do materiałów historycznych;
	obszary do zainwestowania: głównie tereny wzdłuż ulicy zbiorczej i wyznaczony teren koncentracji zabudowy przy ul. Ornej, z wyłączeniem terenów osuwiskowych;
	obszary i zadania strategiczne: ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** tereny otwarte z małym zespołem zabudowy mieszkaniowej; dopuszczenie ekstensywnej zabudowy w terenach wyznaczonych dla zieleni urządzonej;
	zasady zabudowy: wszelkie działania podporządkowane ochronie krajobrazu oraz środowiska naturalnego; maksymalna wysokość budynków 3 kondygnacje; zakaz zabudowy terenów osuwiskowych;
	komunikacja: obsługa od ulicy Stołczyńskiej i Ornej;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: cały teren objęty SZM;
	ochrona zabytków: strefa konserwatorska do ustalenia w planie dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	SKOLWIN
Nr jednostki planistycznej	**P.S.10**
Powierzchnia w ha	132,77
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** fabryka papieru, urządzone nabrzeże**,** woda, kanały i rowy melioracyjne**,** obiekty rekreacji i wypoczynku wykorzystującego dostęp do wody m.in. ośrodek żeglarski**,** roślinność typowa dla terenów podmokłych obszarów przywodnych; stacja zasilająca wysokiego napięcia „Skolwin"; elektroenergetyczne linie napowietrzne 220 kV i 110 kV, oczyszczalnia ścieków; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne ogrzewanie;
	ochrona zabytków: elementy układu przestrzennego o wartości lokalnej – zabytki techniki; obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
	bariery: brak modernizacji tzw. Trasy Nadodrzańskiej (Stołczyńska, Nad Odrą, Światowida, Dębogórska, Ludowa) warunkującej rozwój terenów produkcyjnych wzdłuż Odry, część obszaru zagrożona powodzią, teren w granicach portu morskiego; **kolizje:** elektroenergetyczne linie napowietrzne 220 kV i 110 kV;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** produkcja, w tym energii, składy, przeładunek, logistyka;
	funkcje uzupełniające: usługi, w tym sportu, rekreacji i turystyki wykorzystujące dostęp do akwenów żeglownych, mieszkalnictwo, parkingi, zieleń naturalna, uprawy łąkarskie, odzysk surowców i unieszkodliwiania odpadów z funkcjami towarzyszącymi, rekultywacja terenu osadników, oczyszczalnia ścieków, dopuszcza się usługi towarzyszące funkcji podstawowej: handel, gastronomia;
	działania zorganizowane: restrukturyzacja i rewitalizacja obszaru; rekultywacja terenu;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia istniejącej zabudowy fabryki papieru uwzględniające jej historyczną strukturę przestrzenną oraz wymogi ochrony przeciwpowodziowej;
	obszary do zainwestowania: cały obszar;
	obszary i zadania strategiczne: realizacja nowych terenów produkcyjno-składowych, tworzenie nowych miejsc pracy;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** istniejąca zabudowa do uzupełnień i przekształceń, ekspozycja obszaru od strony rzeki Odry; funkcję mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie w terenie koncentracji usług;
	zasady zabudowy: gabaryty zabudowy uwzględniające ekspozycję obszaru od strony rzeki Odry; wysokość obiektów i urządzeń wg potrzeb technologicznych;
	komunikacja: obsługa od ulicy Stołczyńskiej poprzez sieć ulic lokalnych;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 220 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy; elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; stacja zasilająca wysokiego napięcia „Skolwin" do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy; oczyszczalnia ścieków do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy; sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; dopuszcza się lokalizację elektrociepłowni; realizacja nowych sieci;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	SKOLWIN
Nr jednostki planistycznej	**P.S.11**
Powierzchnia w ha	4,55
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa**,** usługi podstawowe**,** magistrala wodociągowa, kolektor tłoczny ścieków, kolektor sanitarny i deszczowy; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne ogrzewanie;
	ochrona zabytków: obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty: bliskość kolei i drogi w odniesieniu dla zabudowy mieszkaniowej; **bariery:** brak modernizacji tzw. Trasy Nadodrzańskiej (Stołczyńska, Nad Odrą, Światowida, Dębogórska, Ludowa) warunkującej rozwój terenów produkcyjnych wzdłuż Odry;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: zabudowa jednorodzinna, usługi głównie dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla;
	działania zorganizowane: rehabilitacja, restrukturyzacja i rewitalizacja obszaru;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** uzupełnienia istniejącej struktury przestrzennej, poprawa standardu i warunków mieszkaniowych;
	obszary do zainwestowania: cały obszar z przewagą uzupełnień i przekształceń istniejącej zabudowy;
	obszary i zadania strategiczne: realizacja nowych terenów usługowych, doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym, tworzenie nowych miejsc pracy;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** przekształcenia i uzupełnienia istniejącej zabudowy; harmonijna pierzeja ulicy zbiorczej oraz sylweta zabudowy od strony terenów kolejowych;
	zasady zabudowy: uzupełnienia zabudowy w gabarytach nie większych niż istniejąca zabudowa; zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie kolei;
	komunikacja: obsługa od ulicy Stołczyńskiej;
	inżynieria: istniejące magistrale, kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: obszar objęty SZM;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	SKOLWIN
Nr jednostki planistycznej	**P.S.12**
Powierzchnia w ha	45,54
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** usługi rekreacji i wypoczynku wykorzystujące dostęp do wody, teren wody wraz z roślinnością przybrzeżną, boiska sportowe, zabudowa mieszkaniowa, zieleń naturalna; elektroenergetyczne linie napowietrzne 220 kV i 110 kV, kolektor tłoczny ścieków, kolektor sanitarny i deszczowy; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne ogrzewanie; teren częściowo w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody; teren zagrożony powodzią;
	ochrona przyrody: występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych; ochrona wód podziemnych – strefa ochrony pośredniej ujęcia wody;
	ochrona zabytków: obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty: elektroenergetyczne linie napowietrzne 220 kV i 110 kV, strefa ujęcia wody; część obszaru zagrożona powodzią, **bariery:** brak modernizacji tzw. Trasy Nadodrzańskiej (Stołczyńska, Nad Odrą, Światowida, Dębogórska, Ludowa) warunkującej rozwój terenów produkcyjnych wzdłuż Odry;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** usługi sportu (głównie sportów wodnych), rekreacji, turystyki wodnej i krajoznawczej (przystanie wodne, naprawy jednostek i sprzętu pływającego, działalność edukacyjna);
	funkcje uzupełniające: usługi, usługi towarzyszące funkcji dominującej (hotelarstwo, gastronomia), drobna wytwórczość związana z funkcją dominująca (np.. szkutnictwo), mieszkalnictwo, tereny zieleni urządzonej i naturalnej, wody, uprawy łąkarskie;
	działania zorganizowane: restrukturyzacja i rewitalizacja obszaru, spójne zagospodarowanie całego obszaru np. poprzez sporządzenie całościowej koncepcji funkcjonalno-przestrzennej, dozbrojenie terenów;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie i możliwość przebudowy istniejących obiektów sportowych; dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej;
	obszary do zainwestowania: cały teren;
	obszary i zadania strategiczne: realizacja nowych terenów sportu, rekreacji turystyki i wypoczynku, tworzenie nowych miejsc pracy, ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu rozlewiska Odry;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** duży udział terenów zieleni; harmonijna pierzeja ulicy zbiorczej oraz sylweta zabudowy od strony rzeki Odry;
	zasady zabudowy: zabudowa w formie grupy obiektów wyróżniających się w krajobrazie przywodnym; zakaz lokalizacji obiektów wielkogabarytowych; zabudowa ekstensywna; wskazana realizacja jednego kompleksu sportów wodnych; dopuszcza się mieszkalnictwo w postaci pojedynczych lokali mieszkalnych przy obiektach usługowych; zakaz zabudowy na wskazanych terenach zieleni naturalnej; dopuszcza się korekty i umacnianie linii brzegowej oraz lokalizację obiektów i urządzeń nawigacyjnych;
	komunikacja: obsługa od ulicy P.S.01.Z;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 220 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy; elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejący kolektor tłoczny ścieków, kolektor sanitarny i deszczowy oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: obszar objęty SZM, zachowanie rowów i kanałów otwartych; ochrona wód podziemnych – strefa ochrony pośredniej ujęcia wody;
	ochrona zabytków: dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	SKOLWIN
Nr jednostki planistycznej	**P.S.13**
Powierzchnia w ha	113,56
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zieleń naturalna; roślinność typowa dla podmokłych obszarów przywodnych, wody i kanały wodne**,** brak sieci uzbrojenia terenu; obszar zagrożony powodzią; teren częściowo w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody; teren w granicach portu;
	ochrona przyrody: występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych; ochrona wód podziemnych – strefa ochrony pośredniej ujęcia wody;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zieleń naturalna;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** obszar naturalny, do przeobrażeń głównie drogą sukcesji naturalnej roślinności istniejącej;
	obszary i zadania strategiczne: wszelkie działania podporządkowane ochronie środowiska naturalnego i krajobrazu;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie naturalnego środowiska i krajobrazu wyspy z rozlewiskiem Odry;
	zasady zabudowy: zakaz zabudowy;
	komunikacja: dostęp drogą wodną;
	inżynieria: dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: obszar objęty SZM, proponowany użytek ekologiczny; ochrona wód podziemnych – strefa ochrony pośredniej ujęcia wody;

OSIEDLE	SKOLWIN
Nr jednostki planistycznej	**P.S.14**
Powierzchnia w ha	82,40
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ujęcie i strefa ochrony pośredniej ujęcia wody, system kanałów melioracyjnych, uprawy łąkarskie, elektroenergetyczne linie napowietrzne 220 kV i 110 kV, wały przeciwpowodziowe;
	ochrona przyrody: występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych; ochrona wód podziemnych – strefa ochrony pośredniej ujęcia wody;
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczne linie napowietrzne 220 kV i 110 kV, obszar zagrożony powodzią;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** ujęcie i strefa ochrony pośredniej ujęcia wody;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie ujęcia wody wraz ze strefą ochrony pośredniej; zakaz zmiany ukształtowania terenu – nie dotyczy modernizacji i rozbudowy wałów przeciwpowodziowych;
Standardy kształtowania przestrzeni	**zasady zabudowy:** niezbędne elementy wyposażenia terenu ujęcia wody;
	komunikacja: dojazd od ulicy P.S.01.Z;
	inżynieria: do zachowania: ujęcie wody wraz ze strefą ochrony pośredniej ujęcia; istniejące wały przeciwpowodziowe do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; elektroenergetyczna linia 220 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy; elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; budowa kolektora deszczowego; dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: obszar objęty SZM, zachowanie rowów i kanałów otwartych; ochrona wód podziemnych – strefa ochrony pośredniej ujęcia wody;

OSIEDLE	SKOLWIN
Nr jednostki planistycznej	**P.S.15**
Powierzchnia w ha	21,37
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** cieki wodne wraz z roślinnością przybrzeżną, zieleń leśna, zieleń naturalna, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, magistrala wodociągowa;
	ochrona przyrody: występowanie wartościowych obszarów i obiektów przyrodniczych: użytek ekologiczny „Dolina strumieni Skolwinki, Stołczynki i Żółwinki”; Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zieleń naturalna;
	funkcje uzupełniające: zieleń leśna, turystyka i rekreacja;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zieleń leśna do zachowania i prowadzenia gospodarki leśnej; zachowanie istniejących cieków wodnych;
	obszary i zadania strategiczne: ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu doliny strumieni;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie istniejącego układu przyrodniczo-krajobrazowego;
	zasady zabudowy: zakaz zabudowy na obszarze użytku ekologicznego, zakaz zabudowy cieków wodnych;
	komunikacja: dojazd od ulic Stołczyńskiej i Ornej;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejąca magistrala wodociągowa do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; dopuszcza się realizację nowych sieci;
	ochrona przyrody: obszar objęty SZM, użytek ekologiczny „Dolina strumieni Skolwinki, Stołczynki i Żółwinki”; zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;

OSIEDLE	SKOLWIN
Nr jednostki planistycznej	**P.S.16**
Powierzchnia w ha	217,05
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności skoncentrowana w rejonie ulicy Stołczyńskiej, Celulozowej, tereny upraw rolniczych, ogrodniczych, usługi podstawowe, ogrody działkowe, cieki wodne wraz z roślinnością przybrzeżną, tereny zieleni leśnej i zieleni naturalnej; elektroenergetyczne linie napowietrzne 220 kV i 110 kV, magistrala wodociągowa; stacja redukcyjna gazu II stopnia; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; indywidualne ogrzewanie;
	ochrona przyrody: występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych, ciek Bogdanka i ciek bez nazwy, enklawy zieleni leśnej, gleby wysokich klas bonitacyjnych (III i IV kl);
	ochrona zabytków: występowanie elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej, obiekty w ewidencji konserwatorskiej, stanowiska archeologiczne;
	kolizje, konflikty, bariery: zróżnicowany układ własnościowy nie przystosowany dla realizacji osiedla mieszkaniowego, brak kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczne linie napowietrzne 220 kV, 110 kV;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
	funkcje uzupełniające: zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, głównie dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla oraz związane z obsługą kompleksu leśnego (wypoczynek, rekreacja, turystyka, gastronomia), usługi publiczne z zakresu infrastruktury społecznej (oświaty, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej, w tym usługi dla seniorów), zieleń urządzona, sport i rekreacja, zieleń leśna, uprawy ogrodnicze i sadownicze, ogrody działkowe;
	działania zorganizowane: scalenia gruntów dla potrzeb realizacji zabudowy, budowa układu drogowego wraz z uzbrojeniem inżynieryjnym, restrukturyzacja i rewitalizacja obszaru w rejonie ul. Stołczyńskiej i Celulozowej; realizacja nowych kompleksów ogrodów działkowych;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie istniejących cieków wodnych i zieleni leśnej;
	obszary do zainwestowania: cały obszar z wyłączeniem zieleni chronionej; zwłaszcza leśnej, z wyłączeniem cieków i terenów osuwiskowych;
	obszary i zadania strategiczne: realizacja nowych terenów mieszkaniowych, doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym i ponadlokalnym, tworzenie nowych miejsc pracy, ochrona środowiska kulturowego, naturalnego i krajobrazu;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie ekspozycji układu historycznego dawnej wsi Skolwin; ograniczenie w obszarze strefy ekspozycji lokalizacji zabudowy zwartej, wysokiej lub o formach agresywnych utrudniających lub zakłócających ekspozycję dawnej wsi; miejscowo, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności na: a) wyznaczonych terenach; b) terenach przyległych do drogi zbiorczej; c) terenach przyległych do dróg lokalnych; d) na działkach przyległych do istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; gabaryty zespołów nowej zabudowy zróżnicowane w zależności od ekspozycji terenów, zwłaszcza panoramy od strony rzeki Odry; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach zabudowy mieszkaniowej; miejscowo dopuszczenie zabudowy rekreacyjnej w terenach koncentracji usług sportu; duży udział terenów zielonych; wykształcenie ciągłej struktury ciągów pieszych, stanowiącej powiązanie zespołów zabudowy mieszkaniowej z terenami koncentracji usług, w tym z wyznaczonymi terenami sportu i rekreacji w rejonie ulicy Stołczyńskiej i Karpackiej; ukształtowanie harmonijnego sąsiedztwa krajobrazowego wokół ustanowionego użytku ekologicznego; w sąsiedztwie zieleni leśnej i doliny cieków wkomponowanie zabudowy w krajobraz naturalny;
	zasady zabudowy: zabudowa jednorodzinna o przeważającej formie budynków wolnostojących; maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych 3 kondygnacje; zakaz lokalizacji obiektów wielkogabarytowych, zakaz zabudowy na terenach osuwiskowych – ograniczony zakaz zabudowy na terenie proponowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego;
	komunikacja: obsługa od ulicy Stołczyńskiej i ulicy zbiorczej łączącej ulicę Szosa Polska z ulicą Przęsocińską poprzez sieć dróg i ulic lokalnych;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 220 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy; elektroenergetyczne linie 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; planowana elektroenergetyczna linia napowietrzna 220 kV; istniejąca magistrala wodociągowa i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody część obszaru objęta SZM, zachowanie naturalnych walorów cieków, na fragmencie terenu proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy;
	ochrona zabytków: strefy ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie oraz strefa ochrony archeologicznej W III, dla obiektów zabytkowych w ewidencji konserwatorskiej ochrona indywidualna w planie;

Id: 7CB01607-DAE5-4E61-9DEF-4AD7A669374C. Podpisany

OSIEDLE	SKOLWIN
Nr jednostki planistycznej	**P.S.17**
Powierzchnia w ha	24,73
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** tereny upraw rolniczych, ogrody działkowe, zieleń nieurządzona; zabudowa zagrodowa, elektroenergetyczna linia napowietrzna 220 kV, magistrala wodociągowa; zasilanie w wodę, gaz, energię poprzez istniejący system uzbrojenia; brak kanalizacji sanitarnej; teren częściowo w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody, zabudowa jednorodzinna w realizacji; indywidualne ogrzewanie;
	ochrona przyrody: występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych, gleby wysokich klas bonitacyjnych (III i IV kl); ochrona wód podziemnych – strefa ochrony pośredniej ujęcia wody;
	ochrona zabytków: występowanie elementów układu przestrzennego o wartości ponadlokalnej, stanowiska archeologiczne;
	kolizje, konflikty: ogrody działkowe; **bariery:** brak kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczna linia napowietrzna 220 kV;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
	funkcje uzupełniające: zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, głównie dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla oraz związane z obsługą kompleksu leśnego (wypoczynek, rekreacja, turystyka, gastronomia), usługi publiczne z zakresu infrastruktury społecznej (oświaty, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej), zieleń urządzona, sport, rekreacja, turystyka;
	działania zorganizowane: budowa układu drogowego wraz z uzbrojeniem inżynieryjnym, sukcesywne przekształcenie ogrodów działkowych na tereny sportu i rekreacji z dużą ilością terenów zieleni;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** dopuszcza się przekształcenie ogrodów działkowych na usługi sportu i rekreacji, zieleni i usług publicznych z zakresu infrastruktury społecznej takich jak: oświata, kultura, ochrona zdrowia i opieka społeczna, w tym usługi dla seniorów;
	obszary do zainwestowania: cały obszar opracowania;
	obszary i zadania strategiczne: realizacja nowych terenów mieszkaniowych, doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym i ponadlokalnym, tworzenie nowych miejsc pracy, ochrona środowiska kulturowego;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie ekspozycji układu historycznego dawnej wsi Skolwin; ograniczenie w obszarze strefy ekspozycji lokalizacji zabudowy zwartej, wysokiej lub o formach agresywnych utrudniających lub zakłócających ekspozycję dawnej wsi; miejscowo, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności na: a) wyznaczonych terenach; b) terenach przyległych do dróg lokalnych i ulicy zbiorczej. Gabaryty zespołów nowej zabudowy zróżnicowane w zależności od ekspozycji terenów, zwłaszcza panoramy od strony rzeki Odry; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach zabudowy mieszkaniowej; duży udział terenów zielonych;
	zasady zabudowy: zabudowa jednorodzinna o przeważającej formie budynków wolnostojących; maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych 3 kondygnacje; koncentracja wyższej zabudowy wzdłuż ulicy zbiorczej stanowiącej połączenie osiedla z gminą Police oraz wzdłuż ulic lokalnych; w terenie wyznaczonym pod koncentrację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się małe zespoły zabudowy jednorodzinnej, głównie szeregowej; w terenie wyznaczonym dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się handel w obiektach o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m^2.
	komunikacja: obsługa od ulicy Stołczyńskiej i ulicy zbiorczej łączącej ulicę Szosa Polska z ulicą Przęsocińską;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 220 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy; sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody obszar objęty SZM, ochrona wód podziemnych – strefa ochrony pośredniej ujęcia wody;
	ochrona zabytków: strefy ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, strefa ochrony archeologicznej W III, dla obiektów zabytkowych w ewidencji konserwatorskiej ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	SKOLWIN
Nr jednostki planistycznej	**P.S.18**
Powierzchnia w ha	13,75
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, tereny upraw rolniczych, ośrodek wychowawczy, usługi podstawowe, zieleń nieurządzona; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; indywidualne ogrzewanie;
	ochrona przyrody: występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych;
	ochrona zabytków: obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
	bariery: brak kanalizacji sanitarnej;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
	funkcje uzupełniające: zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla, usługa ponadlokalna (ośrodek wychowawczy), zieleń urządzona, sport i rekreacja;
	działania zorganizowane: budowa układu drogowego wraz z uzbrojeniem inżynieryjnym;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia istniejącej zabudowy uwzględniające jej historyczną strukturę przestrzenną; zachowanie kompozycji istniejących zespołów zabudowy; zieleń leśna do zachowania; zachowanie istniejących cieków wodnych;
	obszary do zainwestowania: cały obszar z przewagą uzupełnień i przekształceń istniejącej zabudowy;
	obszary i zadania strategiczne: doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym, realizacja nowych terenów mieszkaniowych, ochrona środowiska kulturowego, naturalnego i krajobrazu;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** uzupełnienia zabudowy w gabarytach nie większych niż istniejąca zabudowa; duży udział terenów zielonych; wkomponowanie zabudowy w krajobraz naturalny;
	zasady zabudowy: zabudowa jednorodzinna o przeważającej formie budynków wolnostojących; miejscowo, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności na działkach przyległych do dróg lokalnych i ulicy zbiorczej; maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych 3 kondygnacje;
	komunikacja: obsługa z ulicy Inwalidzkiej i Kamiennej;
	Inżynieria: rozbudowa systemu uzbrojenia rozdzielczego; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody cały obszar objęty SZM;
	ochrona zabytków: dla obiektów zabytkowych w ewidencji konserwatorskiej ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	SKOLWIN
Nr jednostki planistycznej	**P.S.19**
Powierzchnia w ha	1,64
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** obiekty magazynowe, produkcyjne i składy; zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; indywidualne ogrzewanie;
	bariery: brak modernizacji tzw. Trasy Nadodrzańskiej (Stołczyńska, Nad Odrą, Światowida, Dębogórska, Ludowa) warunkującej rozwój terenów produkcyjnych wzdłuż Odry;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami;
	funkcje uzupełniające: usługi;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** gruntowna modernizacja tzw. Trasy Nadodrzańskiej (Nad Odrą, Światowida, Dębogórska, Ludowa) warunkująca rozwój terenów produkcyjnych wzdłuż Odry;
	obszary do zainwestowania: cały teren;
	obszary i zadania strategiczne: tworzenie nowych miejsc pracy;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** harmonijna pierzeja ulicy zbiorczej oraz sylweta zabudowy od strony terenów kolejowych;
	zasady zabudowy: obrzeżna forma zabudowy ulicy zbiorczej;
	komunikacja: obsługa od ulicy i P.S.01.Z;
	inżynieria: sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;

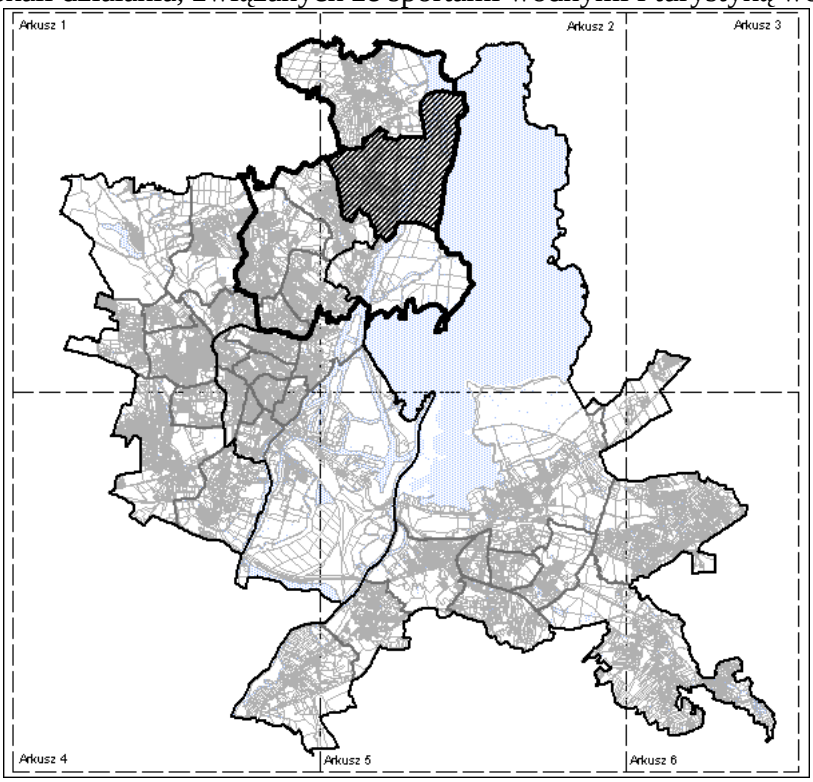
OSIEDLE	SKOLWIN
Nr jednostki planistycznej	**P.S.20**
Powierzchnia w ha	23,92
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, tereny upraw rolniczych, usługi podstawowe, zieleń leśna i zieleń naturalna; magistrala wodociągowa, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; indywidualne ogrzewanie;
	ochrona przyrody: występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych, enklawa zieleni leśnej;
	ochrona zabytków: obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty: bliskość kolei w odniesieniu dla zabudowy mieszkaniowej; **bariery:** brak kanalizacji sanitarnej;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
	funkcje uzupełniające: zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla, usługi ponadlokalne, zieleń urządzona, sport i rekreacja, zieleń leśna;
	działania zorganizowane: budowa układu drogowego wraz z uzbrojeniem inżynieryjnym;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia istniejącej zabudowy uwzględniające jej historyczną strukturę przestrzenną; zachowanie kompozycji istniejących zespołów zabudowy;
	obszary do zainwestowania: cały obszar z przewagą uzupełnień i przekształceń istniejącej zabudowy;
	obszary i zadania strategiczne: doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym, realizacja nowego zespołu mieszkaniowego, ochrona środowiska kulturowego, naturalnego i krajobrazu;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** uzupełnienia zabudowy w gabarytach nie większych niż istniejąca zabudowa; duży udział terenów zielonych; w sąsiedztwie zieleni leśnej i doliny cieków wkomponowanie zabudowy w krajobraz naturalny;
	zasady zabudowy: zabudowa jednorodzinna o przeważającej formie budynków wolnostojących; miejscowo, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności na działkach przyległych do dróg lokalnych i ulicy zbiorczej; maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych 3 kondygnacje; zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie kolei; ograniczony zakaz zabudowy na terenie proponowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego;
	komunikacja: obsługa od ulic Stołczyńskiej poprzez sieć ulic lokalnych;
	inżynieria: istniejąca magistrala wodociągowa i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; budowa kolektora deszczowego; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody cały obszar objęty SZM, zachowanie naturalnych walorów cieków, na fragmencie terenu proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy;
	ochrona zabytków: dla obiektów zabytkowych w ewidencji konserwatorskiej ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	SKOLWIN
Nr jednostki planistycznej	**P.S.21**
Powierzchnia w ha	29,39
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** tereny upraw rolniczych, cieki wodne wraz z roślinnością przybrzeżną, tereny zieleni leśnej i zieleni naturalnej; elektroenergetyczna linia napowietrzna 220 kV, magistrala wodociągowa, teren częściowo w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody;
	ochrona przyrody: występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych, ciek Bogdanka i ciek bez nazwy, zieleń leśna, gleby wysokich klas bonitacyjnych (III i IV kl); ochrona wód podziemnych – strefa ochrony pośredniej ujęcia wody
	ochrona zabytków: występowanie elementów układu przestrzennego o wartości ponadlokalnej, stanowiska archeologiczne;
	bariery: brak kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczna linia napowietrzna 220 kV;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
	funkcje uzupełniające: zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, głównie dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla oraz związane z obsługą kompleksu leśnego (wypoczynek, rekreacja, turystyka, gastronomia, rozrywka), usługi publiczne z zakresu infrastruktury społecznej (oświaty, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej, w tym usługi dla seniorów), zieleń urządzona, sport, rekreacja, turystyka, zieleń leśna;
	działania zorganizowane: budowa układu drogowego wraz z uzbrojeniem inżynieryjnym, grunty do zalesienia;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie istniejących cieków wodnych i zieleni leśnej;
	obszary do zainwestowania: cały obszar z wyłączeniem zieleni chronionej, zwłaszcza leśnej, z wyłączeniem cieków; na terenach do zalesienia dopuszcza się obiekty usługowe na zasadach określonych w planach miejscowych;
	obszary i zadania strategiczne: realizacja nowych terenów mieszkaniowych, doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym i ponadlokalnym, tworzenie nowych miejsc pracy, ochrona środowiska kulturowego, naturalnego i krajobrazu;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** miejscowo, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności na terenach przyległych do dróg lokalnych i ulicy zbiorczej; gabaryty zespołów nowej zabudowy zróżnicowane w zależności od ekspozycji terenów; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach zabudowy mieszkaniowej; duży udział terenów zielonych; w sąsiedztwie zieleni leśnej i doliny cieków wkomponowanie zabudowy w krajobraz naturalny;
	zasady zabudowy: zabudowa jednorodzinna o przeważającej formie budynków wolnostojących; maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych 3 kondygnacje; koncentracja wyższej zabudowy wzdłuż ulicy zbiorczej stanowiącej połączenie osiedla z gminą Police oraz wzdłuż ulic lokalnych; ograniczony zakaz zabudowy na terenie proponowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego;
	komunikacja: obsługa od ulicy Stołczyńskiej i drogi powiatowej łączącej ulicę Szosa Polska z ulicą Przęsocińską poprzez sieć dróg i ulic lokalnych i ulicy zbiorczej;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 220 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy; istniejąca magistrala wodociągowa do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody cały obszar objęty SZM, zachowanie naturalnych walorów cieków, na fragmencie terenu proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy; ochrona wód podziemnych – strefa ochrony pośredniej ujęcia wody;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony archeologicznej W III;

OSIEDLE	SKOLWIN
Nr jednostki planistycznej	**P.S.22**
Powierzchnia w ha	0,32
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** teren zabudowany, zabudowa mieszkaniowa, usługowa; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona zabytków: dawny dworzec kolejowy;
	kolizje, konflikty: bliskość kolei w odniesieniu dla zabudowy mieszkaniowej;
Kierunki	**funkcja dominująca:** usługi z dopuszczeniem zmiany sposobu użytkowania zabudowy istniejącej;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** obowiązuje wkomponowanie istniejącej zieleni wysokiej w zagospodarowanie terenu, z dopuszczeniem wycinki istniejących drzew pod nową zabudowę i uzbrojenie terenu.
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zabudowa wolno stojąca wzdłuż ulicy;
	zasady zabudowy: wysokość zabudowy jak zabudowa istniejąca, dachy o parametrach dowolnych;
	komunikacja: obsługa od ulicy Stołczyńskiej;
	inżynieria: sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona zabytków: teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej:

OSIEDLE
STOŁCZYN

Osiedle o zróżnicowanej morfologii. Na wysoczyźnie, w jego zachodniej części rozwijana będzie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z lokalnymi skupiskami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności, której towarzyszyć będzie program usługowy ukierunkowany głównie na obsługę mieszkańców osiedla. Tereny zieleni, a szczególnie tereny związane z ciekami i oczkami wodnymi w większości utrwalane będą, jako zieleń urządzona lub zieleń naturalna, zgodnie z zasadami przyjętymi dla Systemu Zieleni Miejskiej.
Tereny opadające w kierunku ul. Nad Odrą zagospodarowywane będą na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności zgodnie z istniejącymi warunkami gruntowo-wodnymi, z wyłączeniem skarp i terenów osuwiskowych. Usługi lokowane będą głównie z terenach zabudowy wielorodzinnej. W ramach programu wprowadzania lokalnych centrów usługowych przewidziano lokalizację wielkopowierzchniowego obiektu handlowo usługowego.
Na terenach przywodnych kontynuowana będzie działalność gospodarcza produkcji i składów oraz usług, z preferencją dla wykorzystujących dostępność do nabrzeży. Tereny te leżą w ciągu terenów produkcyjnych związanych z działalnością portową, stoczniową i pozostałą działalnością produkcyjną i usługową, a ich przekształcenia i zagospodarowanie analizowane będzie w kontekście potrzeb całej sfery związanej z działalnością portu oraz usługami związanymi z turystyką wodną i sportem wodnym.
Położone po stronie wschodniej tereny zieleni naturalnej i leśnej podlegają ochronie z dopuszczeniem lokalizacji w strefie nadbrzeżnej urządzeń nawigacyjnych i innych obiektów związanych z obsługą i utrzymaniem drożności toru wodnego oraz obiektów nieuciążliwych i o niewielkiej skali działania, związanych ze sportami wodnymi i turystyką wodną.



OSIEDLE	STOŁCZYN
Nr jednostki planistycznej	**P.T.01.G**
Powierzchnia w ha	12,52
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** istniejąca ulica Szosa Polska, ogrody działkowe, magistrala wodociągowa, kolektor sanitarny, kolektor deszczowy, elektroenergetyczne linie napowietrzne 220 kV i 110 kV, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona zabytków: występują relikty osadnictwa pradziejowego;
	kolizje, konflikty, bariery: przy ul. Szosa Polska budynek mieszkalny do wyburzenia, elektroenergetyczne linie napowietrzne 220 kV i 110 kV;
Kierunki:	**klasa ulicy:** główna;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie o min. dwóch pasach ruchu każda;
	trasy rowerowe: wprowadza się;
	działania zorganizowane: likwidacja części ogrodów działkowych na obszarze jednostki;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** budowa drugiej jezdni ulicy, na odcinku od ulicy Szosa Polska do ulicy Nehringa budowa ulicy dwujezdniowej; na odcinku od ul. Ostoi-Zagórskiego do granica miasta; zalecane wprowadzenie trasy tramwajowej;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**inżynieria:** elektroenergetyczna linia 220 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy; elektroenergetyczne linie 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;
	ochrona przyrody: fragment terenu objęty SZM;
	ochrona zabytków: występuje strefa W III ochrony archeologicznej oraz strefa ochrony konserwatorskiej;

OSIEDLE	STOŁCZYN
Nr jednostki planistycznej	**P.T.02.Z**
Powierzchnia w ha	13,53
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ulice Nad Odrą i Stołczyńska, magistrala wodociągowa, stacja redukcyjna gazu II stopnia, kolektor tłoczny ścieków, kolektor sanitarny i deszczowy, elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona zabytków: występują struktury urbanistyczne o wartościach lokalnych i relikty osadnictwa pradziejowego;
	kolizje, konflikty, bariery: przy ulicach Nad Odrą i Kolejowej budynki mieszkalne i niemieszkalne do wyburzenia, elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV;
Kierunki:	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po min. dwa pasy ruchu, warunkowo dopuszcza się zwężenie przekroju ulicy do jednej jezdni o czterech pasach ruchu, a nawet dwóch pasach ruchu, w wypadku ograniczeń wynikających z istniejącego zagospodarowania;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przebudowa ulicy; fragmentami budowa nowej ulicy, budowa bezkolizyjnych skrzyżowań z koleją; budynek Morska 4 do zachowania i zmiany funkcji z mieszkalnej na usługową; w ramach regulacji granic terenów zamkniętych wyznaczenie terenów dla usług;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**inżynieria:** elektroenergetyczne linie 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej oraz strefa W ochrony archeologicznej;

OSIEDLE	STOŁCZYN
Nr jednostki planistycznej	**P.T.03**
Powierzchnia w ha	41,29
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ogrody działkowe, zieleń naturalna, ciek wodny wraz z roślinnością przybrzeżną, zabudowa mieszkaniowa przy ul. Ornej i usługowa przy ul. Polickiej; elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV; magistrala wodociągowa, kolektor deszczowy; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne ogrzewanie;
	ochrona przyrody: ciek Stołczynka wraz z roślinnością przybrzeżną;
	ochrona zabytków: występowanie elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej, reliktów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego oraz obiektów w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: ogrody działkowe, elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV;
Kierunki	**funkcja dominująca:** usługi sportu, rekreacji i wypoczynku;
	funkcje uzupełniające: usługi publiczne (oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej, w tym usługi dla seniorów), ogrody działkowe, zieleń urządzona, zabudowa mieszkaniowa, pętla tramwajowa w rejonie ul. Bajecznej (wariantowo z terenem P.T.05);
	działania zorganizowane: przekształcenie części ogrodów działkowych na tereny sportu i rekreacji z dużą ilością terenów zieleni;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** dopuszcza się przeznaczenie części terenów wskazanych na cele usług sportu na cele usług publicznych z zakresu infrastruktury społecznej (oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej, usługi dla seniorów), dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, zachowanie wartościowych elementów przyrodniczych;
	obszary do zainwestowania: cały obszar z wyłączeniem terenów chronionych przyrodniczo;
	obszary i zadania strategiczne: realizacja kompleksu rekreacyjno-sportowego, stworzenie miejsca aktywnego wypoczynku (wprowadzenie funkcji ogólno miejskich, tworzenie nowych miejsc pracy);
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** ukształtowanie harmonijnego sąsiedztwa krajobrazowego wokół ustanowionego użytku ekologicznego; kompleksy rekreacyjno-sportowe z dużą ilością zieleni urządzonej; wykształcenie ciągłej struktury terenów zieleń urządzonej wzdłuż cieków wodnych;
	zasady zabudowy: zabudowa kompleksu rekreacyjno-sportowego o wysokich walorach architektonicznych, uwzględniająca walory przyrodnicze i krajobrazowe terenu;
	komunikacja: obsługa od Szosy Polskiej poprzez sieć ulic lokalnych, w tym ul. Policką i Nehringa;
	inżynieria: elektroenergetyczne linie 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejąca magistrala wodociągowa, kolektor deszczowy i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; budowa kolektora sanitarnego; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: obszar objęty SZM, zachowanie naturalnych walorów cieku;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie oraz strefa ochrony archeologicznej W III, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	STOŁCZYN
Nr jednostki planistycznej	**P.T.04**
Powierzchnia w ha	8,13
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** stacja zasilająca najwyższego napięcia „ Glinki’’; elektroenergetyczne linie napowietrzne 220 kV i 110 kV; zasilanie w wodę, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczne linie napowietrzne 220 kV i 110 kV;
Kierunki	**funkcja dominująca:** stacja zasilająca najwyższego napięcia „ Glinki’’;
	funkcje uzupełniające: składy, magazyny, usługi, punkt odbioru odpadów problemowych, w tym odpadów remontowo-budowlanych, prowadzony w ramach selektywnej zbiórki odpadów komunalnych;
	ochrona zabytków: na południowym skraju mogą wystąpić relikty osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie istniejącej struktury;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie istniejącej struktury przestrzennej; zieleń urządzona od strony drogi publicznej (P.T.01.G);
	komunikacja: obsługa od ulicy Szosa Polska;
	inżynieria: stacja zasilająca najwyższego napięcia „Glinki” do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy; dopuszcza się możliwość powiększenia terenu stacji; elektroenergetyczne linie 220 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy; elektroenergetyczne linie 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; planowana elektroenergetyczna linia napowietrzna 220 kV; istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona zabytków: występuje strefa W III ochrony archeologicznej;

OSIEDLE	STOŁCZYN
Nr jednostki planistycznej	**P.T.05**
Powierzchnia w ha	26,17
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** produkcja, magazyny, składy, usługi, zieleń naturalna; elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV, magistrala wodociągowa; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV;
Kierunki	**funkcja dominująca:** usługi, w tym trzy obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;
	funkcje uzupełniające: działalność produkcyjna (lokalizacji małego i średniego bussinesu, działalności rzemieślniczej, handlu hurtowego i składowania towarów, nieuciążliwej produkcji przetwórczej i wytwórczej wysokich technologii), składy, magazyny, zieleń urządzona, torowisko i pętla tramwajowa w rejonie ul. Bajecznej (wariantowo z terenem P.T.03), zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
	działania zorganizowane: restrukturyzacja terenu produkcji i składów;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** istniejące obiekty produkcyjne (z wyłączeniem nowo wybudowanych) i składowe do restrukturyzacji;
	obszary do zainwestowania: cały teren;
	obszary i zadania strategiczne: rozwój gospodarczy miasta, tworzenie nowych miejsc pracy, wprowadzenie funkcji ogólno miejskich;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** harmonijna pierzeja ulicy głównej i ulic lokalnych;
	zasady zabudowy: maksymalna wysokość budynków 12 m z dopuszczeniem akcentów wysokościowych;
	komunikacja: obsługa od ulicy Szosa Polska poprzez sieć ulic lokalnych, w tym ul. Policką;
	inżynieria: elektroenergetyczne linie 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejąca magistrala wodociągowa i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; budowa kotłowni lokalnej; realizacja nowych sieci; dopuszcza się budowę stacji zasilającej trakcję tramwajową;

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

OSIEDLE	STOŁCZYN
Nr jednostki planistycznej	**P.T.07**
Powierzchnia w ha	82,15
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zieleń naturalna, ogrody działkowe, zabudowa mieszkaniowa przy ul. Stołczyńskiej, zabudowania i wyrobisko dawnej cegielni „Zgoda” - teren osuwiskowy, udokumentowane złoża kopalin; magistrala wodociągowa, kolektor tłoczny ścieków, kolektor deszczowy, elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne ogrzewanie;
	ochrona przyrody: wartościowe obszary przyrodnicze;
	ochrona zabytków: zespół cegielni w rejestrze zabytków, budynki w ewidencji konserwatorskiej, występowanie elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej;
	bariery: brak modernizacji tzw. Trasy Nadodrzańskiej (Stołczyńska; Nad Odrą, Światowida, Dębogórska, Ludowa) warunkującej rozwój terenów produkcyjnych wzdłuż Odry; **kolizje:** elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zieleń naturalna, sport i rekreacja;
	funkcje uzupełniające: zieleń urządzona, ogrody działkowe, zabudowa mieszkaniowa, usługi, zbiornik wody;
	działania zorganizowane: rewaloryzacja zabudowy w rejonie ul. Cegłówki, restrukturyzacja i rewitalizacja obszaru; wskazany obszar do rekultywacji;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia istniejącej zabudowy w rejonie ul. Cegłówki uwzględniające jej historyczną strukturę przestrzenną;
	obszary do zainwestowania: cały teren z wyłączeniem terenów cennych przyrodniczo i terenów osuwiskowych;
	obszary i zadania strategiczne: ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie kompozycji istniejącego zespołu zabudowy w rejonie ul. Cegłówki; gabaryty zespołów nowej zabudowy zróżnicowane w zależności od ekspozycji terenów, zwłaszcza panoramy od strony rzeki Odry; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach zabudowy mieszkaniowej; zachowanie charakteru przestrzeni otwartej w dolnym tarasie w terenach usług sportu i rekreacji oraz zieleni użytku ekologicznego; wykształcenie ciągłej struktury terenów zieleni wraz z ciągami pieszymi, stanowiącej powiązanie terenu usług sportu i rekreacji z zespołami zabudowy mieszkaniowej;
	zasady zabudowy: maksymalna wysokość budynków 3 kondygnacje; zachowanie otwarć widokowych na rz. Odrę i J. Dąbie; zakaz zabudowy cieków wodnych i terenów osuwiskowych; zakaz zabudowy na terenie proponowanego użytku ekologicznego;
	komunikacja: obsługa od ulic Szosa Polska i Nad Odrą poprzez sieć ulic lokalnych, Policką, Kościelną, Nehringa i Orną;
	inżynieria: elektroenergetyczne linie 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejąca magistrala wodociągowa, kolektor deszczowy i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; budowa pompowni i zbiornika wody; budowa kolektora sanitarnego; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: wartościowe obszary przyrodnicze objęte SZM, proponowany użytek ekologiczny;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie, dla obiektów w rejestrze obowiązują tereny ochronne i zasady ekspozycji;

OSIEDLE	STOŁCZYN
Nr jednostki planistycznej	**P.T.08**
Powierzchnia w ha	54,85
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa skoncentrowana w rejonie ulic ul.Nehringa, Kościelna, Dąbrówki, Nad Odrą; szkoła podstawowa i inne usługi podstawowe, zieleń naturalna, ogrody działkowe, ciek i zbiorniki wodne wraz z roślinnością przybrzeżną; magistrala wodociągowa, kolektory sanitarne i deszczowe, elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; indywidualne ogrzewanie;
	ochrona przyrody: zieleń naturalna, ciek i zbiorniki wodne;
	ochrona zabytków: kościół wpisany do rejestru zabytków, liczna zabudowa w ewidencji konserwatorskiej, elementy układu przestrzennego o wartości lokalnej, wartościowe elementy krajobrazu, występowanie reliktów osadnictwa średniowiecznego;
	kolizje, konflikty: sąsiedztwo terenów kolejowych, sąsiedztwo terenów produkcji (Huta Szczecin), elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV, ogrody działkowe; **bariery:** brak modernizacji tzw. Trasy Nadodrzańskiej (Stołczyńska, Nad Odrą, Światowida, Dębogórska, Ludowa) warunkującej rozwój terenów produkcyjnych wzdłuż Odry;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, głównie dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla, usługi związane z kompleksem zieleni urządzonej (wypoczynek, rekreacja, sport, gastronomia), usługi sportu, turystyki, zieleń urządzona, ogrody działkowe, przepompownia ścieków sanitarnych;
	działania zorganizowane: rewaloryzacja obszaru dawnej wsi Stołczyn, restrukturyzacja i rewitalizacja obszaru; przekształcenie ogrodów działkowych na cele zieleni, usług sportu, rekreacji i wypoczynku, usług publicznych z zakresu infrastruktury społecznej (oświaty, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej, w tym usługi dla seniorów); realizacja nowego kompleksu ogrodów działkowych;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia istniejącej zabudowy dawnej wsi Stołczyn uwzględniające jej historyczną strukturę przestrzenną; przekształcenie zieleni nieurządzonej (w centralnej części jednostki) w kompleks zieleni urządzonej z terenami rekreacji, wypoczynku, sportu i obiektami usługowymi towarzyszącymi zieleni (w tym gastronomia) przy zachowaniu wartościowych elementów przyrodniczych; przekształcenie części ogrodów działkowych na cele usług publicznych z zakresu infrastruktury społecznej (oświaty, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej) i budownictwa mieszkaniowego; przekształcenie ogrodów działkowych położonych w rejonie ul. Dąbrówki na cele zieleni i usług publicznych z zakresu infrastruktury społecznej takich jak: oświata, kultura, ochrona zdrowia i opieka społecznej, sport, rekreacja i wypoczynek;
	obszary do zainwestowania: głównie teren w środkowej części jednostki pod realizację kompleksu zieleni urządzonej i usług towarzyszących, w pozostałej części (z wyłączeniem terenów osuwiskowych) uzupełnienia i przekształcenia istniejącej zabudowy;
	obszary i zadania strategiczne: doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym i ponadlokalnym, stworzenie miejsca rekreacji i aktywnego wypoczynku (kompleks zieleni urządzonej), ochrona środowiska kulturowego, naturalnego i krajobrazu;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie ekspozycji układu historycznego dawnej wsi Stołczyn; zabudowa mieszkaniowa uzupełniająca istniejące zespoły mieszkaniowe; uzupełnienia zabudowy w gabarytach nie większych niż istniejąca zabudowa; w zespole zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w północnej części jednostki, miejscowo dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności: a) na działkach przyległych do istniejącej zabudowy wielorodzinnej; b) na terenach przyległych do ulic lokalnych; gabaryty zespołów nowej zabudowy realizowanej poza istniejącymi strukturami zróżnicowane w zależności od ekspozycji terenów; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach zabudowy mieszkaniowej i na terenie zieleni urządzonej; w środkowej części jednostki wykształcenie kompleksu zieleni urządzonej wraz z usługami towarzyszącymi;
	zasady zabudowy: maksymalna wysokość budynków 3 kondygnacje dla zabudowy jednorodzinnej i usługowej oraz 4 kondygnacje dla zabudowy wielorodzinnej; obrzeżna zabudowa ulicy Kościelnej, Nehringa, Dąbrówki, Stołczyńskiej;
	komunikacja: obsługa od ulic Szosa Polska i Nad Odrą poprzez sieć ulic lokalnych, w tym Policką, Kościelną, Nehringa;
	inżynieria: elektroenergetyczne linie 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; budowa magistrali wodociągowej, kolektora sanitarnego; istniejąca magistrala wodociągowa, kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: obszar częściowo objęty SZM, zachowanie naturalnych walorów cieku i zbiorników wodnych;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, ochrony krajobrazu oraz ochrony archeologicznej WIII, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie, dla obiektu w rejestrze obowiązują tereny ochronne i zasady ekspozycji

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

OSIEDLE	STOŁCZYN
Nr jednostki planistycznej	**P.T.10**
Powierzchnia w ha	55,61
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa przy ul. Nehringa, zieleń naturalna, ogrody działkowe, zieleń leśna, ciek i naturalne zbiorniki wodne wraz z roślinnością przybrzeżną, magistrala wodociągowa, kolektor deszczowy; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia. Indywidualne ogrzewanie;
	ochrona przyrody: strumień Glinianka i staw (Górny Staw) wraz z zielenią naturalną;
	ochrona zabytków: elementy układu przestrzennego o wartości lokalnej, występowanie reliktów osadnictwa średniowiecznego, liczna zabudowa w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: ogrody działkowe;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, głównie dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla, zieleń urządzona;
	działania zorganizowane: rewaloryzacja obszaru dawnej wsi Stołczyn, likwidacja ogrodów działkowych, budowa układu drogowego wraz z uzbrojeniem inżynieryjnym;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia istniejącej zabudowy dawnej wsi Stołczyn uwzględniające jej historyczną strukturę przestrzenną; przekształcenie części ogrodów działkowych na cele usług publicznych z zakresu infrastruktury społecznej (oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej) i budownictwa mieszkaniowego; zieleń leśna do zachowania; zachowanie wartościowych elementów przyrodniczych w tym cieku i naturalnych zbiorników wodnych;
	obszary do zainwestowania: cały obszar z wyłączeniem terenu zieleni leśnej, tereny w północnej części jednostki wzdłuż ulicy Nehringa z przewagą uzupełnień i przekształceń istniejącej zabudowy;
	obszary i zadania strategiczne: realizacja nowych terenów mieszkaniowych, tworzenie nowych miejsc pracy, ochrona środowiska kulturowego, naturalnego i krajobrazu;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** uzupełnienia zabudowy w gabarytach nie większych niż istniejąca zabudowa; zachowanie ekspozycji układu historycznego dawnej wsi Stołczyn; gabaryty zespołów nowej zabudowy realizowanej poza istniejącymi strukturami zróżnicowane w zależności od ekspozycji terenów, zwłaszcza panoramy od strony rzeki Odry; miejscowo, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności na: a) wyznaczonych terenach; b) terenach przyległych do ulicy głównej; c) terenach przyległych do ulic lokalnych; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach mieszkaniowych; duży udział terenów zielonych; w dolnej części jednostki, wzdłuż doliny cieku zachowanie ciągłej struktury terenów zieleni; w sąsiedztwie zieleni leśnej i doliny cieków wkomponowanie zabudowy w krajobraz naturalny; harmonijna pierzeja ulicy głównej;
	zasady zabudowy: maksymalna wysokość budynków 3 kondygnacje dla zabudowy jednorodzinnej i usługowej oraz 4 kondygnacje dla zabudowy wielorodzinnej; w części południowej jednostki, w terenie wyznaczonym pod koncentrację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się małe zespoły zabudowy jednorodzinnej szeregowej; w północnej części jednostki obrzeżna zabudowa ulicy Nehringa;
	komunikacja: obsługa od Szosy Polskiej poprzez sieć ulic lokalnych, w tym Policką, Nehringa;
	inżynieria: istniejące magistrale, kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; budowa magistrali wodociągowej; budowa kolektora sanitarnego i deszczowego oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: wartościowe obszary przyrodnicze objęte SZM, zachowanie naturalnych walorów cieków;
	ochrona zabytków: występują strefy ochrony konserwatorskiej oraz strefa ochrony archeologicznej W III, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

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

OSIEDLE	STOŁCZYN
Nr jednostki planistycznej	**P.T.12**
Powierzchnia w ha	15,77
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** produkcja, magazyny, składy, zieleń nieurządzona, ogrody działkowe, zabudowa mieszkaniowa, magistrala wodociągowa, kolektor tłoczny ścieków, kolektor sanitarny i deszczowy, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: fragmenty terenu cenne przyrodniczo**;**
	ochrona zabytków: elementy układu przestrzennego o wartości lokalnej i obszar występowania reliktów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego, zabudowa w ewidencji konserwatorskiej;
	bariery: brak modernizacji tzw. Trasy Nadodrzańskiej (Stołczyńska, Nad Odrą, Światowida, Dębogórska, Ludowa) warunkującej rozwój terenów wzdłuż Odry;
Kierunki	**funkcja dominująca:** usługi;
	funkcje uzupełniające: usługi, zabudowa mieszkaniowa z usługami, ogrody działkowe, zieleń, stacja redukcyjno - pomiarowa gazu;
	działania zorganizowane: restrukturyzacja i rewitalizacja obszaru;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej;
	obszary do zainwestowania: cały obszar z wyłączeniem terenów osuwiskowych;
	obszary i zadania strategiczne: rewitalizacja i aktywizacja obszarów;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** ekspozycja obszaru od strony rzeki Odry;
	zasady zabudowy: gabaryty zabudowy uwzględniające ekspozycję obszaru od strony rzeki Odry;
	komunikacja: obsługa od ulicy Nad Odrą;
	inżynieria: magistrale, kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: obszar częściowo objęty SZM;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, strefa ochrony archeologicznej W III, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	STOŁCZYN
Nr jednostki planistycznej	**P.T.13**
Powierzchnia w ha	0,92
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi, zieleń nieurządzona; kolektor tłoczny ścieków; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne ogrzewanie;
	ochrona zabytków: elementy układu przestrzennego o wartości lokalnej, zabudowa w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty: likwidacja/przekształcenie funkcji mieszkaniowej na funkcje usługowe, w odniesieniu do istniejącej zabudowy mieszkaniowej sąsiedztwo terenów kolejowych i działalności produkcyjnej; **bariery:** brak modernizacji tzw. Trasy Nadodrzańskiej (Stołczyńska, Nad Odrą, Światowida, Dębogórska, Ludowa) warunkującej rozwój terenów wzdłuż Odry;
Kierunki	**funkcja dominująca:** usługi produkcyjne, rzemiosło, drobna wytwórczość;
	funkcje uzupełniające: produkcja, składy, mieszkalnictwo w postaci pojedynczych lokali mieszkalnych przy obiektach usługowych;
	działania zorganizowane: likwidacja funkcji mieszkaniowej, nowe zagospodarowanie terenu w oparciu o koncepcję funkcjonalno-przestrzenną całego obszaru, restrukturyzacja i rewitalizacja obszaru;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** od strony ul. Nad Odrą zachowanie gabarytów istniejącej zabudowy mieszkaniowej; dopuszcza się zachowanie wartościowej zabudowy mieszkaniowej;
	obszary do zainwestowania: cały teren;
	obszary i zadania strategiczne: realizacja nowych terenów produkcyjno-składowych, tworzenie nowych miejsc pracy;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** harmonijna pierzeja ulicy zbiorczej oraz sylweta zabudowy od strony terenów kolejowych;
	zasady zabudowy: wolno stojąca zabudowa przy ul. Nad Odrą; dopuszcza się mieszkalnictwo wyłącznie w postaci pojedynczych lokali mieszkalnych przy obiektach usługowych;
	komunikacja: obsługa od ulicy Nad Odrą;
	inżynieria: istniejący kolektor tłoczny ścieków i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona zabytków: dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	STOŁCZYN
Nr jednostki planistycznej	**P.T.14**
Powierzchnia w ha	134,32
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** obiekty produkcyjne (Huta „Szczecin", „Fosfan"), urządzone nabrzeża**,** woda, kanały i rowy melioracyjne; obiekty rekreacji i wypoczynku wykorzystującego dostęp do wody; zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, roślinność typowa dla terenów podmokłych obszarów przywodnych; stacja zasilająca wysokiego napięcia „Huta''; elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV, kolektory ogólnospławne i deszczowe, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona zabytków: występowanie elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej, w tym zabytkowy obszar fabryczny, zabudowa w ewidencji konserwatorskiej, wartościowe elementy krajobrazu, na terenie występują relikty osadnictwa pradziejowego;
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV, zabudowa mieszkaniowa w obszarze uciążliwej produkcji i baz, część obszaru zagrożona powodzią; teren w granicach portu morskiego; brak modernizacji tzw. Trasy Nadodrzańskiej (Stołczyńska, Nad Odrą, Światowida, Dębogórska, Ludowa) warunkującej rozwój terenów wzdłuż Odry);
Kierunki	**funkcja dominująca:** produkcja, bazy, przeładunek, składy, m.in.. terminale ciekłych i stałych ładunków chemicznych;
	funkcje uzupełniające: usługi, m.in. produkcyjne, logistyczne, telekomunikacji, działalność stoczniowa, dopuszcza się stację przeładunkową odpadów z funkcjami towarzyszącymi, drobna wytwórczość związana z dostępem do akwenu wodnego (np. szkutnictwo), usługi związane z turystyką wodną i sportem wodnym (np. hotelarstwo, pensjonaty, gastronomia), parking dla samochodów ciężarowych, zieleń naturalna, dopuszcza się kontynuację istniejącej funkcji mieszkaniowej;
	działania zorganizowane: restrukturyzacja i rewitalizacja obszaru;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** tworzenie nowych warunków do rozwoju obszaru portowego, zachowanie waloru portu morsko-rzecznego pełniącego rolę portu uniwersalnego, rozwój usług dystrybucyjno – logistycznych;
	obszary do zainwestowania: cały teren;
	obszary i zadania strategiczne: realizacja nowych terenów produkcyjno-składowych, tworzenie nowych miejsc pracy; restrukturyzacja i rewitalizacja obszaru;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** ekspozycja obszaru od strony rzeki Odry; funkcję mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie w terenie koncentracji usług;
	zasady zabudowy: gabaryty zabudowy uwzględniające ekspozycję obszaru od strony rzeki Odry; nowe obiekty mieszkalne wyłącznie w postaci pojedynczych lokali mieszkalnych przy obiektach usługowych;
	komunikacja: obsługa od ulicy P.T.02.Z;
	inżynieria: stacja zasilająca wysokiego napięcia „Huta'' do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy; elektroenergetyczne linie 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona zabytków: występują strefy ochrony konserwatorskiej, strefa ochrony krajobrazu oraz strefa ochrony archeologicznej W III, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	STOŁCZYN
Nr jednostki planistycznej	**P.T.15**
Powierzchnia w ha	20,04
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** roślinność typowa dla terenów podmokłych obszarów przywodnych, wody i kanały wodne**,** brak sieci uzbrojenia terenu; teren zagrożony powodzią; teren w granicach portu morskiego;
	ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy faunistyczno - florystyczny (trzcinowiska i szuwary);
Kierunki	**funkcja dominująca:** zieleń naturalna;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** obszar naturalny, do przeobrażeń głównie drogą sukcesji naturalnej roślinności istniejącej;
	obszary i zadania strategiczne: wszelkie działania podporządkowane ochronie środowiska naturalnego i krajobrazu;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie naturalnego środowiska naturalnego i krajobrazu wyspy z łąkami aluwialnymi i szuwarowiskami;
	zasady zabudowy: zakaz zabudowy;
	komunikacja: dostęp drogą wodną;
	inżynieria: dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy objęty SZM; proponowany użytek ekologiczny;

OSIEDLE	STOŁCZYN
Nr jednostki planistycznej	**P.T.16**
Powierzchnia w ha	70,14
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** roślinność typowa dla terenów podmokłych obszarów przywodnych; wody i kanały wodne**;** brak sieci uzbrojenia terenu; obszar zagrożony powodzią, teren w granicach portu morskiego;
	ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy faunistyczno-florystyczny (trzcinowiska i szuwary), obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zieleń naturalna;
	funkcja uzupełniająca: obiekty i urządzenia nawigacyjne, sport i rekreacja - punkty postojowe dla małych jednostek pływających;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** obszar naturalny, do przeobrażeń głównie drogą sukcesji naturalnej roślinności istniejącej;
	obszary i zadania strategiczne: wszelkie działania podporządkowane ochronie środowiska naturalnego i krajobrazu, strefa ochrony ekspozycji (wizury) światła sektorowego „Babina” i nabieżnika „Ina S”;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie naturalnego środowiska naturalnego i krajobrazu wyspy z łąkami aluwialnymi i szuwarowiskami;
	zasady zabudowy: zakaz zabudowy, za wyjątkiem budowy punktów postojowych dla małych jednostek pływających;
	komunikacja: dostęp drogą wodną;
	inżynieria: dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy objęty SZM; proponowany użytek ekologiczny; obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000; 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;

OSIEDLE	STOŁCZYN
Nr jednostki planistycznej	**P.T.17**
Powierzchnia w ha	58,87
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** roślinność typowa dla terenów podmokłych obszarów przywodnych, śródlądowe wody powierzchniowe wraz ze strefą przybrzeżną i zaroślami, żeglugowe tory wodne**,** brak sieci uzbrojenia terenu; obszar zagrożony powodzią;
	ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy faunistyczno – florystyczny (trzcinowiska i szuwary), obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zieleń naturalna;
	funkcja uzupełniająca: obiekty i urządzenia nawigacyjne, sport i rekreacja - punkty postojowe dla małych jednostek pływających;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** obszar naturalny, do przeobrażeń głównie drogą sukcesji naturalnej roślinności istniejącej;
	obszary i zadania strategiczne: wszelkie działania podporządkowane ochronie środowiska naturalnego i krajobrazu;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie naturalnego środowiska naturalnego i krajobrazu wyspy z łąkami aluwialnymi i szuwarowiskami;
	zasady zabudowy: zakaz zabudowy, za wyjątkiem budowy punktów postojowych dla małych jednostek pływających;
	komunikacja: dostęp drogą wodną;
	inżynieria: dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy objęty SZM, proponowany użytek ekologiczny, obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000; 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;

OSIEDLE	STOŁCZYN
Nr jednostki planistycznej	**P.T.18**
Powierzchnia w ha	275,28
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zieleń leśna, zieleń naturalna - roślinność typowa dla terenów podmokłych obszarów przywodnych, wody i kanały wodne, urządzenia nawigacyjne, brak sieci uzbrojenia terenu; obszar zagrożony powodzią; teren w granicach portu morskiego;
	ochrona przyrody: występowanie wartościowych obszarów i obiektów przyrodniczych: zespół przyrodniczo - krajobrazowy, stanowiska rozrodu i stałego przebywania zwierząt gatunków chronionych, obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zieleń leśna;
	funkcje uzupełniające: obiekty i urządzenia nawigacyjne, obiekty i urządzenia usług sportów wodnych i rekreacji - punkty postojowe dla małych jednostek pływających, zieleń naturalna;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zieleń leśna do zachowania i prowadzenia gospodarki leśnej; wszelkie działania na terenie leśnym zgodne z planem urządzenia lasu; obszar naturalny, do przeobrażeń głównie drogą sukcesji naturalnej roślinności istniejącej;
	obszary i zadania strategiczne: ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu wyspy z łąkami aluwialnymi i szuwarowiskami;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie środowiska naturalnego i krajobrazu wyspy, strefa ochrony ekspozycji (wizury) nabieżnika „Bykowo”;
	zasady zabudowy: zakaz zabudowy, za wyjątkiem budowy punktów postojowych dla małych jednostek pływających;
	komunikacja: dostęp drogą wodną;
	inżynieria: dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: 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;

OSIEDLE	STOŁCZYN
Nr jednostki planistycznej	**P.T.19**
Powierzchnia w ha	26,28
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** cieki wodne wraz z roślinnością przybrzeżną, zieleń leśna, zieleń naturalna, ogrody działkowe, magistrala wodociągowa, elektroenergetyczne linie napowietrzne 110kV, brak sieci uzbrojenia terenu;
	ochrona przyrody: zieleń leśna Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, użytek ekologiczny „Dolina strumieni Skolwinki, Stołczynki, Żółwinki”;
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczne linie napowietrzne 110kV;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zieleń naturalna;
	funkcje uzupełniające: zieleń leśna, ogrody działkowe;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zieleń leśna do zachowania i prowadzenia gospodarki leśnej; wszelkie działania na terenie leśnym zgodne z planem urządzenia lasu; zachowanie ogrodów działkowych;
	obszary i zadania strategiczne: ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu doliny strumieni;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie istniejącej struktury przestrzennej;
	zasady zabudowy: zakaz zabudowy na obszarze użytku ekologicznego, zakaz zabudowy cieków wodnych;
	komunikacja: dojazd od ulic Nehringa i Ornej;
	inżynieria: elektroenergetyczne linie 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejąca magistrala wodociągowa do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: wartościowe obszary przyrodnicze objęte SZM, użytek ekologiczny, Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;

OSIEDLE	STOŁCZYN
Nr jednostki planistycznej	**P.T.20**
Powierzchnia w ha	19,4
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** cieki wodne wraz z roślinnością przybrzeżną, zieleń leśna, grunty rolne, ogrody działkowe; elektroenergetyczne linie napowietrzne 220 kV i 110 kV, brak sieci uzbrojenia terenu;
	ochrona przyrody: zieleń leśna, cieki wodne;
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczne linie napowietrzne 110kV i 220 kV;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zieleń urządzona i ogrody działkowe;
	funkcje uzupełniające: zieleń leśna, usługi, turystyka i rekreacja;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie cieków wodnych wraz z roślinnością przybrzeżną, zachowanie zieleni leśnej i ogrodów działkowych, wprowadzenie zieleni urządzonej;
	obszary do zainwestowania: teren wzdłuż ul. Szosa Polska, teren pomiędzy stacją zasilającą najwyższego napięcia „Glinki'' i terenem ogrodów działkowych;
	obszary i zadania strategiczne: ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie charakteru terenów otwartych wzdłuż cieków wodnych; zachowanie ciągłej struktury terenów zieleni wzdłuż cieków wodnych; harmonijna pierzeja ulicy głównej;
	zasady zabudowy: maksymalna wysokość budynków 2 kondygnacje, zakaz zabudowy cieków wodnych; zakaz zabudowy na wskazanym terenie zieleni naturalnej;
	komunikacja: obsługa od Szosy Polskiej poprzez ulice lokalne;
	inżynieria: elektroenergetyczne linie 220 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy; elektroenergetyczne linie 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; planowana elektroenergetyczna linia napowietrzna 220 kV; dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: wartościowe obszary przyrodnicze objęte SZM, utrzymanie naturalnego charakteru cieków;

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

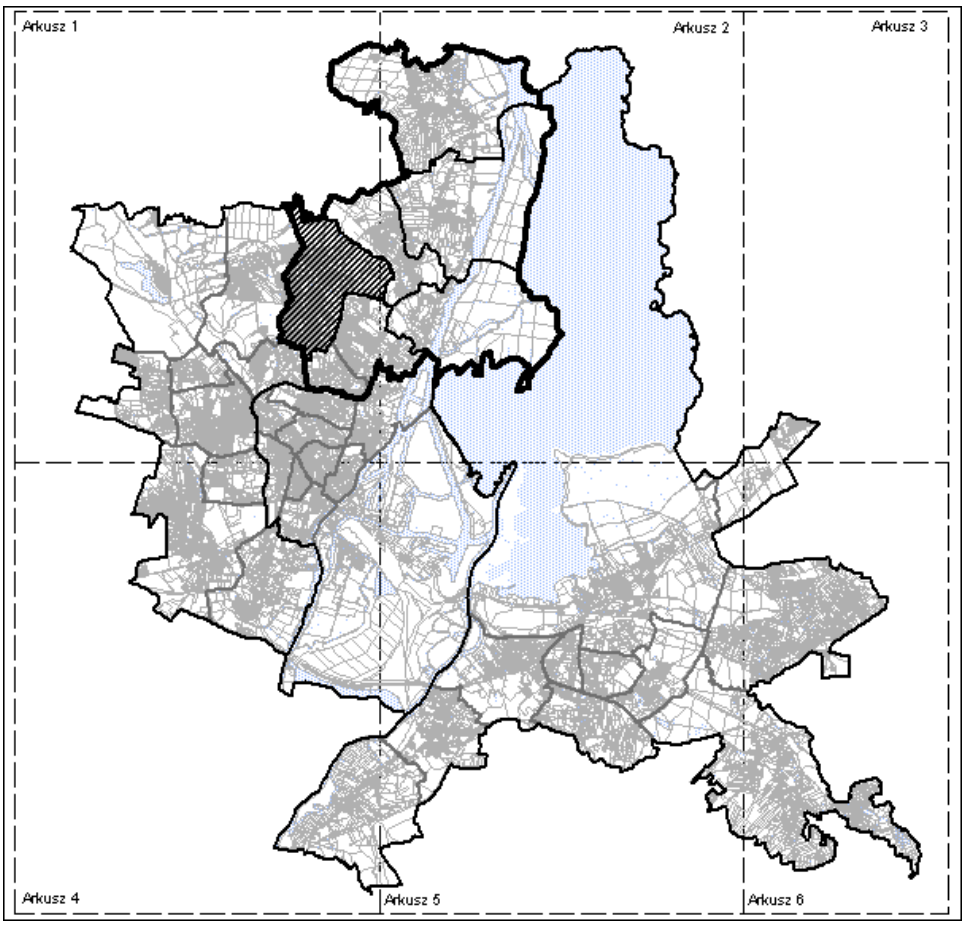
OSIEDLE
WARSZEWO

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 zieleń leśną i zieleń urządzoną z preferencją dla lokalizacji w tym miejscu ogrodu botanicznego łączącego UE Dolina Strumienia Grzęziniec poprzez ZPK Wodozbiór 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 zajezdnią tramwajowo-autobusową.

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	**P.W.01.G**
Powierzchnia w ha	20.69
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ulice Duńska, Podbórzańska, Ostoi - Zagórskiego, grunty rolne, magistrala wodociągowa, magistrala gazowa wysokiego i średniego ciśnienia, elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV, kolektor sanitarny i deszczowy, uzbrojenie rozdzielcze;
Kierunki:	**klasa ulicy:** główna;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po min. dwa pasy ruchu;
	trasy rowerowe: wprowadza się;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** budowa nowej ulicy na odcinku od ulicy Szczecińskiej do ulicy Szosa Polska. Budowa drugiej jezdni ulicy Duńskiej;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**inżynieria:** elektroenergetyczne linie 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci; dopuszcza się budowę stacji zasilającej trakcję tramwajową;
	ochrona przyrody: fragment terenu objęty SZM;

OSIEDLE	WARSZEWO
Nr jednostki planistycznej	**P.W.02.Z**
Powierzchnia w ha	1,99
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** grunty rolne, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: obszar wartościowy przyrodniczo;
Kierunki:	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
	trasy rowerowe: wprowadza się;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** budowa nowej ulicy;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**inżynieria:** sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: teren objęty SZM;

OSIEDLE	WARSZEWO
Nr jednostki planistycznej	**P.W.03.Z**
Powierzchnia w ha	3,43
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** grunty rolne, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, magistrale gazowe średniego ciśnienia; sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: obszar wartościowy przyrodniczo;
Kierunki:	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu; na odcinku ulicy wydzielone torowisko tramwajowe;
	trasy rowerowe: wprowadza się;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** budowa nowej ulicy z torowiskiem tramwajowym na jej fragmencie;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**inżynieria:** elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; magistrale gazowe średniego ciśnienia oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: fragment terenu objęty SZM;

OSIEDLE	WARSZEWO
Nr jednostki planistycznej	**P.W.04.Z**
Powierzchnia w ha	6,47
Uwarunkowania	**stan zainwestowania**: grunty rolne, magistrala gazowa średniego ciśnienia, magistrala wodociągowa, kolektor sanitarny; sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: obszar wartościowy przyrodniczo;
Kierunki:	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po min. dwa pasy ruchu; wydzielone torowisko tramwajowe;
	trasy rowerowe: wprowadza się;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** budowa nowej ulicy z torowiskiem tramwajowym na jej fragmencie;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**inżynieria:** budowa kolektora deszczowego; istniejące magistrale, kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci; dopuszcza się budowę stacji zasilającej trakcję tramwajową;
	ochrona przyrody: fragment terenu objęty SZM;

OSIEDLE	WARSZEWO
Nr jednostki planistycznej	**P.W.05**
Powierzchnia w ha	72,34
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zieleń leśna, elektroenergetyczne linie napowietrzne 220 kV i 110 kV;
	ochrona przyrody: występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych: Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie", fragment zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Wodozbiór";
	ochrona zabytków: liczne relikty osadnictwa pradziejowego;
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczne linie napowietrzne 220 kV i 110 kV;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zieleń leśna;
	funkcje uzupełniające: turystyka, rekreacja, wypoczynek;
	działania zorganizowane: ochrona zasobów przyrody;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** 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;
	obszary i zadania strategiczne: ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie naturalnie ukształtowanego krajobrazu leśnego;
	zasady zabudowy: 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.;
	komunikacja: dojazd od ulic Podbórzańskiej i Kredowej; przebieg trasy rowerowej w ul. Podbórzańskiej;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 220 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy; elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: wartościowe obszary przyrodnicze objęte SZM, fragment zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, proponowane pomniki przyrody nieożywionej, zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie";
	ochrona zabytków: występuje strefa WII ochrony archeologicznej;

OSIEDLE	WARSZEWO
Nr jednostki planistycznej	**P.W.06**
Powierzchnia w ha	61,60
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zieleń naturalna, zieleń leśna, grunty rolne, cieki i naturalny zbiornik wodny; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, magistrala gazowa wysokiego ciśnienia, magistrala wodociągowa;
	ochrona przyrody: występowanie wartościowych obszarów i obiektów przyrodniczych: fragment użytku ekologicznego „Dolina Strumienia Grzęziniec, fragment zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Wodozbiór", cieki naturalne, naturalny zbiornik wodny, enklawy zieleni leśnej - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie";
	ochrona zabytków: liczne relikty osadnictwa pradziejowego;
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, magistrala gazowa wysokiego ciśnienia;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zieleń urządzona (proponowany ogród botaniczny);
	funkcje uzupełniające: usługi, w tym usługi związane z funkcją rekreacyjną i obsługą kompleksu zieleni urządzonej, turystyka, rekreacja, zieleń leśna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zieleń naturalna;
	działania zorganizowane: realizacja ogrodu botanicznego;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie wartościowych elementów przyrodniczych; zieleń leśna do zachowania i włączenia do kompleksu zieleni urządzonej;
	obszary do zainwestowania: obszar z wyłączeniem użytku ekologicznego i zieleni leśnej;
	obszary i zadania strategiczne: 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 ogólno miejskich;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** 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;
	zasady zabudowy: 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;
	komunikacja: obsługa od projektowanej ulicy głównej poprzez sieć ulic lokalnych, w tym ul. Kredową i Podbórzańską; przebieg trasy rowerowej w ul. Podbórzańskiej;
	inżynieria elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejąca magistrala gazowa wysokiego ciśnienia wodociągowa oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: wartościowe obszary przyrodnicze objęte SZM, użytek ekologiczny, fragment zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, cieki naturalne, zbiornik wodny, Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie";
	ochrona zabytków: występują strefy WII i WIII ochrony archeologicznej;

Id: 7CB01607-DAE5-4E61-9DEF-4AD7A669374C. Podpisany

OSIEDLE	WARSZEWO
Nr jednostki planistycznej	**P.W.07**
Powierzchnia w ha	22,42
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zieleń naturalna, cieki wodne; magistrala gazowa wysokiego ciśnienia, magistrala wodociągowa, kolektor sanitarny; zasilanie w wodę, gaz, energię, kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie indywidualne;
	ochrona przyrody: występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych: użytek ekologiczny „Stawek przy Śródleśnej”, zieleń naturalna, cieki wodne;
	ochrona zabytków: w północnej części obszaru relikty osadnictwa pradziejowego;
	kolizje, konflikty, bariery: magistrala gazowa wysokiego ciśnienia;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
	funkcje uzupełniające: usługi, głównie dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zieleń urządzona, zieleń naturalna (użytek ekologiczny);
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** kontynuacja istniejącego zainwestowania w typie istniejącej zabudowy;
	obszary do zainwestowania: cały obszar z przewagą uzupełnień zabudowy z wyłączeniem zieleni chronionej (w tym użytku ekologicznego);
	obszary i zadania strategiczne: realizacja nowych terenów mieszkaniowych, polepszenie standardu i warunków mieszkaniowych, ochrona istniejących, wartościowych zasobów przyrody;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** 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;
	zasady zabudowy: maksymalna wysokość budynków 3 kondygnacje; zakaz lokalizacji obiektów wielkogabarytowych; zakaz zabudowy w granicach użytku ekologicznego;
	komunikacja: obsługa od ulicy Podbórzańskiej i Kredowej; przebieg trasy rowerowej w ul. Podbórzańskiej;
	inżynieria: istniejące magistrale, kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: wartościowy przyrodniczo obszar objęty SZM, użytek ekologiczny do zachowania i powiększenia;
	ochrona zabytków: występuje strefa WII ochrony archeologicznej;

OSIEDLE	WARSZEWO
Nr jednostki planistycznej	**P.W.08**
Powierzchnia w ha	35,88
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa w realizacji, zieleń naturalna (tereny porolnicze), ciek wodny; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie indywidualne;
	ochrona przyrody: naturalny ciek wodny;
	kolizje, konflikty, bariery: brak uzbrojenia terenu;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, głównie dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla, zieleń urządzona;
	działania zorganizowane: budowa układu drogowego wraz z uzbrojeniem inżynieryjnym, urządzenie terenów zieleni;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** koncentracja usług przy skrzyżowaniu ulic w południowo wschodniej części obszaru, zachowanie cieku wodnego;
	obszary do zainwestowania: cały teren;
	obszary i zadania strategiczne: realizacja nowych terenów mieszkaniowych, doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** 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;
	zasady zabudowy: 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;
	komunikacja: obsługa od ulicy Podbórzańskiej i projektowanej ulicy zbiorczej P.W.02.Z;
	inżynieria: istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: obszar objęty SZM;

OSIEDLE	WARSZEWO
Nr jednostki planistycznej	**P.W.09**
Powierzchnia w ha	75,60
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w realizacji, ogrody działkowe, zieleń naturalna, cieki i naturalny zbiornik wodny wraz z roślinnością przybrzeżną; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, magistrale gazowe wysokiego i średniego ciśnienia, stacja redukcyjna gazu I stopnia, kolektor sanitarny i deszczowy; ogrzewanie indywidualne;
	ochrona przyrody: lokalnie występowanie wartościowych obszarów, (zbiornik wodny „Staw na Pustkowiu", źródłowy odcinek strumienia „Sienniczka");
	ochrona zabytków: relikty osadnictwa pradziejowego;
	kolizje, konflikty: ogrody działkowe; **bariery:** stacja redukcyjna gazu I stopnia, magistrala gazowa wysokiego ciśnienia, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, brak kanalizacji sanitarnej;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
	funkcje uzupełniające: 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, w tym usługi dla seniorów), usługi sportu rekreacji i wypoczynku, zieleń urządzona, pętla autobusowa i parking dla samochodów osobowych;
	działania zorganizowane: 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;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** 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;
	obszary do zainwestowania: cały teren z wyłączeniem terenów wartościowych przyrodniczo, położonych bezpośrednio wzdłuż cieku Sienniczka;
	obszary i zadania strategiczne: 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 ogólno miejskich), tworzenie nowych miejsc pracy;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** 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;
	zasady zabudowy: maksymalna wysokość budynków 3 kondygnacje, z dopuszczeniem punktowych akcentów wysokościowych przy ulicach zbiorczych i ulicy głównej; zakaz zabudowy na obszarze proponowanego zespołu przyrodniczo – krajobrazowego;
	komunikacja: 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;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; stacja redukcyjna gazu I stopnia do zachowania, istniejące magistrale, kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy objęty SZM, ochrona źródłowego odcinka strumienia i stawu wraz z roślinnością przybrzeżną; proponowany zespół przyrodniczo – krajobrazowy;
	ochrona zabytków: występuje strefa WIII ochrony archeologicznej;

OSIEDLE	WARSZEWO
Nr jednostki planistycznej	**P.W.10**
Powierzchnia w ha	76,30
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa usługowa, tereny zieleni naturalna, zieleń dawnego cmentarza; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, magistrala wodociągowa, kolektor sanitarny, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne źródła ciepła;
	ochrona przyrody: występowanie wartościowych obszarów i obiektów przyrodniczych: zieleń wysoka, zieleń na obszarze dawnego cmentarza, dolina strumienia Warszewiec;
	ochrona zabytków: wartościowe elementy krajobrazu; cmentarz i obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty: elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
Kierunki	**funkcja dominująca :** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi głównie dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla, zieleń urządzona, usługi sportu, rekreacji i wypoczynku;
	działania zorganizowane: ochrona obiektów i obszarów zabytkowych, uzbrojenie terenu, urządzenie ogólnodostępnych terenów zieleni;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie kompozycji istniejących zespołów zabudowy; ochrona wartościowych obszarów przyrodniczych;
	obszary do zainwestowania: cały obszar z przewagą uzupełnień i przekształceń istniejącej zabudowy, z wyłączeniem terenów zieleni wartościowej;
	obszary i zadania strategiczne: doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym, ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu, zachowanie wartościowych elementów przyrodniczych w tym cieków;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** 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;
	zasady zabudowy: maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i zabudowy usługowej: 3 kondygnacje;
	komunikacja: obsługa od ulicy Duńskiej poprzez sieć ulic lokalnych;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejąca magistrala, kolektor i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: fragment obszaru objęty SZM, zachowanie dolinki lokalnego cieku;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej; obiekty w ewidencji konserwatorskiej do objęcia indywidualną ochroną w planach;

Id: 7CB01607-DAE5-4E61-9DEF-4AD7A669374C. Podpisany

OSIEDLE	WARSZEWO
Nr jednostki planistycznej	**P.W.11**
Powierzchnia w ha	15,54
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa wielorodzinna w realizacji, zieleń naturalna, naturalny zbiornik wodny; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, kolektor sanitarny i deszczowy; zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne ogrzewanie;
	ochrona przyrody: zbiornik wodny „Czarny Staw”;
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
	funkcje uzupełniające: usługi, głównie dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla (w tym szkoła podstawowa), sport i rekreacja, obiekt sakralny, zieleń urządzona;
	działania zorganizowane: budowa układu drogowego wraz z uzbrojeniem inżynieryjnym;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie zbiornika wodnego;
	obszary do zainwestowania: tereny niezabudowane w północnej części jednostki;
	obszary i zadania strategiczne: realizacja nowych terenów mieszkaniowych, doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym i dzielnicowym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** jednorodna struktura przestrzenna zabudowy mieszkaniowej; harmonijna pierzeja ulicy głównej; duży udział terenów zieleni urządzonej od strony północno-zachodniej pod elektroenergetyczną linią napowietrzną 110 kV;
	zasady zabudowy: maksymalna wysokość budynków 4 kondygnacje;
	komunikacja: obsługa od ulicy Duńskiej poprzez sieć ulic lokalnych;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: zachowanie naturalnego zbiornika wodnego;

OSIEDLE	WARSZEWO
Nr jednostki planistycznej	**P.W.12**
Powierzchnia w ha	19,79
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zieleń naturalna, ciek wodny; zbiornik retencyjny wody; elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV; stacja redukcyjna gazu II stopnia, kolektor deszczowy, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne ogrzewanie;
	ochrona przyrody: ciek wodny „Bystry Rów”;
	ochrona zabytków: relikty osadnictwa pradziejowego, obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, głównie dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla, zieleń urządzona;
	działania zorganizowane: urządzenie terenu zieleni wzdłuż cieku wodnego; wskazany teren do rekultywacji;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie wartościowych elementów przyrodniczych w tym cieku wodnego;
	obszary do zainwestowania: tereny niezabudowane w środkowej i południowej części jednostki;
	obszary i zadania strategiczne: doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym i dzielnicowym, ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** 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;
	zasady zabudowy: maksymalna wysokość budynków 4 kondygnacje; w terenach koncentracji usług dopuszcza się zabudowę mieszkaniowo-usługową;
	komunikacja: obsługa od ulic Krasińskiego i Duńskiej głównie poprzez sieć ulic lokalnych;
	inżynieria: zbiornik retencyjny wody do utrzymania i rozbudowy; elektroenergetyczne linie 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejący kolektor i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: wartościowy przyrodniczo obszar objęty SZM; zachowanie naturalnego cieku;
	ochrona zabytków: ochrona obiektów w ewidencji konserwatorskiej ustaleniami planów, występuje strefa WIII ochrony archeologicznej;

OSIEDLE	WARSZEWO
Nr jednostki planistycznej	**P.W.13**
Powierzchnia w ha	61,40
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, naturalny zbiornik wodny, zieleń urządzona, zieleń naturalna, ogrody działkowe; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, stacja redukcyjna gazu II stopnia, kolektor sanitarny i deszczowy; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną i deszczową poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne ogrzewanie;
	ochrona przyrody: zbiornik wodny „Gliniany Staw", dolina cieku „Bystry Rów";
	ochrona zabytków: obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty: ogrody działkowe, ochrona cieku; **bariery:** elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, częściowy brak uzbrojenia;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, głównie dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla i dzielnicy, usługi sportu, rekreacji i wypoczynku, zieleń urządzona;
	działania zorganizowane: budowa układu drogowego wraz z uzbrojeniem inżynieryjnym; likwidacja ogrodów działkowych pod funkcję mieszkalną, sukcesywne przekształcenie pozostałej części ogrodów działkowych na zieleń urządzoną, urządzenie ogólnodostępnego terenu zieleni;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** 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;
	obszary do zainwestowania: cały obszar z przewagą uzupełnień i przekształceń istniejącej zabudowy;
	obszary i zadania strategiczne: udostępnienie nowych terenów inwestycyjnych poprzez budowę dróg i uzbrojenia, doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym i dzielnicowym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** 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 cieku wytworzenie ciągłej struktury zieleni urządzonej z ciągami pieszymi; dopuszcza się zagospodarowanie terenu wyznaczonego dla usług sportu pod usługi lub zieleń urządzoną.
	Zasady zabudowy: 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;
	komunikacja: obsługa od ulic Duńskiej i zbiorczej P.N.01.Z poprzez sieć ulic lokalnych, w tym Rostocką;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: fragment obszaru objęty SZM, zachowanie naturalnego cieku i naturalnego zbiornika wodnego;
	ochrona zabytków: ochrona obiektów w ewidencji konserwatorskiej do ustalenia w planach;

OSIEDLE	WARSZEWO
Nr jednostki planistycznej	**P.W.14**
Powierzchnia w ha	41,83
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, ogrody działkowe, zieleń naturalna, naturalny zbiornik wodny, usługi; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, magistrale wodociągowe, kolektor sanitarny i deszczowy; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne ogrzewanie;
	ochrona przyrody: naturalny zbiornik wodny;
	ochrona zabytków: elementy układu przestrzennego o wartości lokalnej; obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: ogrody działkowe, brak układu drogowego i uzbrojenia terenu pod nowe inwestycje, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, głównie dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla, zieleń urządzona, usługi sportu, rekreacji i wypoczynku;
	działania zorganizowane: budowa układu drogowego wraz z uzbrojeniem inżynieryjnym, likwidacja ogrodów działkowych pod funkcje mieszkalną, sukcesywne przekształcenie pozostałej części ogrodów działkowych na zieleń urządzoną;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** 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;
	obszary do zainwestowania: cały obszar;
	obszary i zadania strategiczne: realizacja nowych terenów mieszkaniowych, doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym i dzielnicowym, tworzenie nowych miejsc pracy;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** 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;
	zasady zabudowy: 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;
	komunikacja: obsługa od projektowanej ulicy zbiorczej P.Z.01.Z poprzez sieć ulic lokalnych, w tym Rostocką i Łączną;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowana z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejące magistrale, kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: naturalny zbiornik wodny do zachowania;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, obiekty w ewidencji konserwatorskiej do ochrony w planach;

OSIEDLE	WARSZEWO
Nr jednostki planistycznej	**P.W.15**
Powierzchnia w ha	34,32
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa jednorodzinna, zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa zagrodowa, usługi (w tym kościół i szkoła podstawowa), obiekty poprodukcyjne i magazynowe, zieleń urządzona, zieleń naturalna, tereny porolnicze; wolnostojąca radiofoniczna stacja nadawcza, magistrala wodociągowa, kolektor sanitarny i deszczowy, magistrala gazowa średniego ciśnienia, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną i deszczową poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne ogrzewanie;
	ochrona przyrody: występowanie wartościowych obszarów i obiektów przyrodniczych w tym naturalny zbiornik wodny i cieki;
	ochrona zabytków: 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;
	kolizje, konflikty, bariery: wolnostojąca radiofoniczna stacja nadawcza;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, usługi publiczne, usługi sakralne, zieleń urządzona, usługi sportu, rekreacji i wypoczynku;
	działania zorganizowane: rehabilitacja historycznej zabudowy i infrastruktury technicznej, urządzenie ogólnodostępnych terenów sportowych i terenów zieleni; rewitalizacja obszaru;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** 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;
	obszary do zainwestowania: cały obszar z przewagą uzupełnień i przekształceń istniejącej zabudowy;
	obszary i zadania strategiczne: uporządkowanie zainwestowanych terenów oraz polepszenie standardu i warunków mieszkaniowych, ochrona wartościowych zasobów przyrody, ochrona wartościowych elementów układu przestrzennego;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** 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;
	zasady zabudowy: zabudowa w typie zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca; dominanta przestrzenna w formie wieży kościelnej w centrum dawnej wsi Warszewo;
	komunikacja: obsługa od projektowanej ulicy głównej P.W.01.G i zbiorczej P.W.03.Z poprzez sieć ulic lokalnych, w tym Rostocką, Szczecińską i Podbórzańską;
	inżynieria: istniejące magistrale, kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: wartościowe obszary przyrodnicze objęte SZM, naturalny zbiornik wodny i cieki do zachowania i ochrony;
	ochrona zabytków: występują strefy ochrony konserwatorskiej, opieka nad zabytkiem wpisanym do rejestru wg wytycznych organu ds. ochrony zabytków; zabudowa i obiekty w ewidencji konserwatorskiej do ustalenia ochrony indywidualnej w planach;

OSIEDLE	WARSZEWO
Nr jednostki planistycznej	**P.W.16**
Powierzchnia w ha	15,96
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** elektroenergetyczna stacja zasilająca wysokiego napięcia „Łączna”, zabudowa mieszkaniowa, zieleń naturalna; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, magistrale wodociągowe, kolektor deszczowy; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie lokalne;
	kolizje, konflikty, bariery: sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zajezdnia tramwajowa i autobusowa; pętla tramwajowa;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa, usługi, elektroenergetyczna stacja zasilająca wysokiego napięcia;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** ograniczenie uciążliwości zajezdni w stosunku do terenów mieszkaniowych, dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej;
	obszary do zainwestowania: cały teren;
	obszary i zadania strategiczne: wprowadzenie funkcji ogólno miejskich, poprawa standardu zamieszkania;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** koncentracja zabudowań zajezdni i miejsc postojowych w północnej części terenu, pasy zieleni izolacyjnej wzdłuż południowej i zachodniej strony terenu zajezdni;
	zasady zabudowy: zabudowa nie wyższa niż otaczająca zabudowa istniejąca;
	komunikacja: obsługa od ulic Rostockiej i Łącznej oraz projektowanej ulicy zbiorczej P.W.03.Z;
	inżynieria: 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, rozbudowy i skablowania; istniejące magistrale i kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci; dopuszcza się budowę stacji zasilającej trakcję tramwajową;

OSIEDLE	WARSZEWO
Nr jednostki planistycznej	**P.W.17**
Powierzchnia w ha	112,32
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zieleń naturalna, tereny porolnicze, cieki i zbiorniki wodne, zieleń leśna, brak sieci uzbrojenia terenu;
	ochrona przyrody: występowanie wartościowych obszarów i obiektów przyrodniczych (cieki i zbiorniki wodne, zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie"), dawne założenie parkowe w północnej części obszaru;
	kolizje, konflikty, bariery: brak układu drogowego i sieci uzbrojenia terenu;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi głównie dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla i dzielnicy (w tym handel w obiektach o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m^2), usługi publiczne z zakresu infrastruktury społecznej (oświaty, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej) i ponadlokalne (nauki), szkolnictwo wyższe, zieleń urządzona, rekreacja, sport;
	działania zorganizowane: budowa układu drogowego wraz z uzbrojeniem inżynieryjnym;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie wartościowych elementów przyrodniczych w tym cieków wodnych; rewaloryzacja 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;
	obszary do zainwestowania: cały obszar z wyłączeniem elementów cennych przyrodniczo;
	obszary i zadania strategiczne: realizacja osiedla mieszkaniowego z pełnym programem funkcjonalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** 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;
	zasady zabudowy: 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; w terenie wyznaczonym dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się handel w obiektach o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m^2;
	komunikacja: obsługa od projektowanych ulic zbiorczych P.Z.01.Z i P.W.04.Z, ulicy głównej P.W.01.G oraz poprzez sieć ulic lokalnych;
	inżynieria: budowa zbiornika retencyjnego wody, realizacja nowych sieci; dopuszcza się budowę stacji zasilającej trakcję tramwajową;
	ochrona przyrody: wartościowe obszary przyrodnicze objęty SZM; Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie"; naturalne zbiorniki wodne i ciek do zachowania i ochrony;

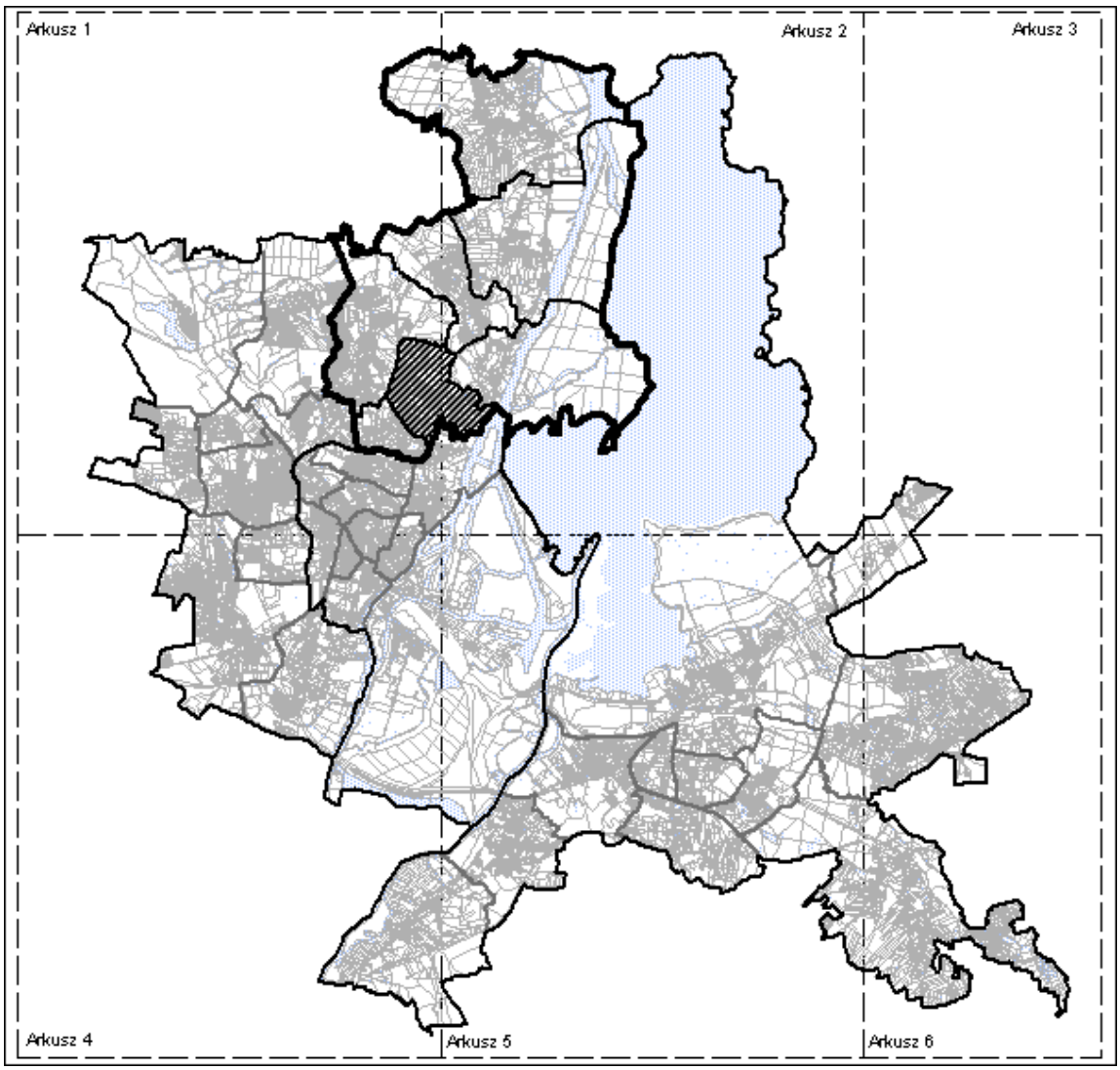
Id: 7CB01607-DAE5-4E61-9DEF-4AD7A669374C. Podpisany

OSIEDLE	WARSZEWO
Nr jednostki planistycznej	**P.W.18**
Powierzchnia w ha	43,64
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ogrody działkowe, ciek wodny wraz z roślinnością przybrzeżną, zieleń leśna, zieleń naturalna, brak sieci uzbrojenia terenu;
	ochrona przyrody: występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych i obiektów przyrodniczych: użytek ekologiczny „Dolina Strumienia Grzęziniec", zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie", wartościowa zieleń na obszarze ogrodów działkowych; część dawnego założenia parkowego w północnej części obszaru;
	kolizje, konflikty, bariery: ogrody działkowe w granicach użytku ekologicznego;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zieleń naturalna;
	funkcje uzupełniające: ogrody działkowe, zieleń leśna, rekreacja;
	działania zorganizowane: likwidacja ogrodów działkowych w granicach użytku ekologicznego;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zieleń leśna do zachowania i prowadzenia gospodarki leśnej; wszelkie działania na terenie leśnym zgodne z planem urządzenia lasu; zachowanie istniejących cieków wodnych;
	obszary do zainwestowania: część terenu ogrodów działkowych;
	obszary i zadania strategiczne: ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie istniejącego układu przyrodniczo-krajobrazowego;
	zasady zabudowy: zakaz zabudowy na obszarze użytku ekologicznego oraz zieleni naturalnej; maksymalna wysokość budynków 2 kondygnacje, zakaz zabudowy cieków wodnych;
	komunikacja: dojazd głównie od ulic P.W.04.Z, P.Z.02.Z i P.G.01.G poprzez ulice lokalne, w tym ul. Górną;
	inżynieria: dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: wartościowe obszary przyrodnicze objęte SZM, użytek ekologiczny, zieleń leśna do zachowania Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie";

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

OSIEDLE
ŻELECHOWA

Część osiedla położona po zachodniej stronie linii kolejowej zachowa charakter wielkomiejskiej zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności, z niewielkimi obszarami zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności i zabudowy jednorodzinnej. Planuje się rozszerzenie oferty usług służących obsłudze mieszkańców osiedla, z uwzględnieniem usług służących poprawie obsługi mieszkańców dzielnicy Północ i tranzytu w relacji Szczecin – Police. Koncentracja usług przewidziana jest głównie w rejonie ulicy Hożej i Łącznej oraz w pasie pomiędzy ul. Obotrycką i linią kolejową.
Część osiedla położona po wschodniej stronie linii kolejowej wymaga przekształceń w kierunku uczytelnienia funkcji, z zachowaniem istniejących enklaw zieleni oraz lokowaniem produkcji i usług wykorzystujących potencjał rozwojowy terenów przywodnych.



OSIEDLE	ŻELECHOWA
Nr jednostki planistycznej	**P.Z.01.Z**
Powierzchnia w ha	8,37
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ulica Wkrzańska, uprawy rolne, ogrody działkowe, magistrala wodociągowa, kolektor sanitarny i deszczowy; sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona zabytków: nie ma obiektów chronionych;
Kierunki:	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po min. dwa pasy ruchu, wydzielone torowisko tramwajowe;
	trasy rowerowe: wprowadza się;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** budowa nowej ulicy i torowiska tramwajowego;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**inżynieria:** istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	ŻELECHOWA
Nr jednostki planistycznej	**P.Z.02.Z**
Powierzchnia w ha	3,99
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ulice Łączna i Hoża, kolektor ogólnospławny, kolektor deszczowy, magistrala cieplna, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: sąsiedztwo obszarów wartościowych przyrodniczo;
	ochrona zabytków: występuje historyczna struktura urbanistyczna o wartościach lokalnych;
Kierunki:	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: minimum jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
	trasy tramwajowe: wprowadza się;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przebudowa ulicy z korektą jej geometrii;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**inżynieria:** istniejące magistrale, kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: fragment terenu objęty SZM;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej;

OSIEDLE	ŻELECHOWA
Nr jednostki planistycznej	**P.Z.03.G**
Powierzchnia w ha	6,84
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ulice Obotrycka i Bogumińska, magistrale cieplne, kolektory ogólnospławne i deszczowe, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	kolizje, konflikty, bariery: przy ulicy Obotryckiej budynek mieszkalny do wyburzenia;
Kierunki:	**klasa ulicy:** główna;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po min. dwa pasy ruchu;
	trasy rowerowe: wprowadza się;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** budowa drugiej jezdni ulicy z korektą szerokości pasa drogowego;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**inżynieria:** istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona zabytków: występuje strefa WIII ochrony archeologicznej;

OSIEDLE	ŻELECHOWA
Nr jednostki planistycznej	**P.Z.04. Z**
Powierzchnia w ha	2,42
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ulice Hoża i Robotnicza, magistrala cieplna, kolektor tłoczny ścieków sanitarnych i ogólnospławny, kolektory sanitarne i deszczowe, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona zabytków: występują historyczne struktury urbanistyczne o wartościach ponadlokalnych i lokalnych; występują relikty osadnictwa pradziejowego;
Kierunki:	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: jedna jezdna, min. dwa pasy ruchu;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie istniejącego przekroju jezdni z niewielkimi korektami jej geometrii, z wyjątkiem przekroczenia torów linii kolejowej Szczecin – Trzebież, gdzie planowany jest nowy wiadukt lub przebudowa istniejącego;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**inżynieria:** 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;
	ochrona zabytków: występują strefy ochrony konserwatorskiej oraz strefa W III ochrony archeologicznej;

OSIEDLE	ŻELECHOWA
Nr jednostki planistycznej	**P.Z.05.Z**
Powierzchnia w ha	8,26
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ulice: Dębogórska, Głowicka, Druckiego - Lubeckiego, magistrala wodociągowa, kolektor ogólnospławny, kolektory tłoczne ścieków, sanitarne i deszczowe, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
Kierunki:	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po min. dwa pasy ruchu, torowisko tramwajowe z pętlą tramwajowo-autobusową w rejonie ulic Głowickiej, Konarskiego;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** budowa nowego odcinka ulicy od wiaduktu w ciągu ulicy Druckiego-Lubeckiego do ulicy Dębogórskiej, z torowiskiem tramwajowym i pętlą tramwajowo-autobusową; w przypadku lokalizacji ulicy zbiorczej w granicach jednostek planistycznych P.Z.22 i S.D.04, S.D.16, S.D.17 dopuszcza się rezygnację z budowy odcinka ulicy do wiaduktu w ciągu ulicy Druckiego – Lubeckiego do ulicy Ludowej z pozostawieniem lokalizacji pętli tramwajowo - autobusowej;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**inżynieria**: istniejące magistrale, kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	ŻELECHOWA
Nr jednostki planistycznej	**P.Z.06**
Powierzchnia w ha	6,36
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi; magistrala cieplna, zasilanie w wodę; gaz, ciepło, energię, kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	kolizje, konflikty, bariery: zespoły garaży blaszanych;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: 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 i rekreacji, zieleń urządzona, istniejąca zabudowa jednorodzinna;
	działania zorganizowane: rewaloryzacja i rehabilitacja istniejącej zabudowy, relokacja istniejących zespołów garaży blaszanych;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie wartościowych elementów kulturowych i krajobrazu, dopuszcza się zachowanie zabudowa jednorodzinna;
	obszary do zainwestowania: cały teren;
	obszary i zadania strategiczne: uporządkowanie zainwestowanych terenów oraz polepszenie standardu i warunków mieszkaniowych;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** harmonijne pierzeja ulicy zbiorczej;
	zasady zabudowy: uzupełnienia w typie zabudowy istniejącej;
	komunikacja: obsługa od ulicy zbiorczej P.Z.01.Z poprzez sieć ulic lokalnych;
	inżynieria: istniejąca magistrala i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	ŻELECHOWA
Nr jednostki planistycznej	**P.Z.07**
Powierzchnia w ha	31,73
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zieleń naturalna, substandardowa zabudowa mieszkaniowa przy ul. Łącznej; kolektor deszczowy; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie lokalne;
	ochrona zabytków: występowanie elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej, zespół dworsko - parkowy wpisany do rejestru zabytków;
	kolizje, konflikty, bariery: częściowy brak kanalizacji sanitarnej;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla i dzielnicy, w tym usługi publiczne z zakresu infrastruktury społecznej (oświaty, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej, w tym usługi dla seniorów), usługi sportu i rekreacji, zieleń urządzona;
	działania zorganizowane: rewaloryzacja i rehabilitacja istniejącej zabudowy, budowa układu drogowego wraz z uzbrojeniem inżynieryjnym;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie wartościowych elementów kulturowych i krajobrazu (ekspozycja terenu od strony rzeki Odry); odtworzenie parku przy zespole folwarcznym;
	obszary do zainwestowania: cały teren;
	obszary i zadania strategiczne: realizacja nowych terenów mieszkaniowych, doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym i ponadlokalnym, ochrona środowiska kulturowego i krajobrazu;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie historycznej struktury dawnego folwarku; duży udział terenów zieleni urządzonej w obszarze zabytkowym; w bezpośrednim otoczeniu zespołu zabytkowego dopuszcza się zabudowę wielorodzinną niskiej intensywności; ekstensywna, zabudowa w rejonie cieku; jednorodna kompozycja zabudowy mieszkaniowej wzdłuż głównych ciągów ulicznych; harmonijne pierzeje ulic zbiorczych; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach mieszkaniowych; w terenie koncentracji usług dopuszcza się zabudowę mieszkaniowo-usługową; gabaryty zespołów zabudowy zróżnicowane w zależności od ekspozycji terenów, zwłaszcza panoramy od strony rzeki Odry;
	zasady zabudowy: maksymalna wysokość budynków do 3 kondygnacji; w terenach wyznaczonych pod koncentrację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się budynki do 4 kondygnacji i zespoły zabudowy jednorodzinnej szeregowej;
	komunikacja: obsługa od ulicy Łącznej i projektowanej ulicy zbiorczej P.Z.01.Z poprzez sieć ulic lokalnych;
	inżynieria: istniejący kolektor i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona zabytków: dla obiektu w rejestrze obowiązują tereny ochronne i zasady ekspozycji;

OSIEDLE	ŻELECHOWA
Nr jednostki planistycznej	**P.Z.08**
Powierzchnia w ha	27,27
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zieleń naturalna, ogrody działkowe, grunty rolne, obiekty dawnej radiostacji, zieleń urządzona dawnego cmentarza, brak sieci uzbrojenia terenu;
	ochrona przyrody: występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych: użytek ekologiczny „Dolina strumienia Grzęziniec", wartościowa zieleń na terenie ogrodów działkowych, zieleń wysoka (dawny cmentarz);
	ochrona zabytków: cmentarz przy Ostrowskiej w rejestrze zabytków, elementy układu przestrzennego o wartości lokalnej;
	kolizje, konflikty, bariery: brak sieci uzbrojenia terenu;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** usługi głównie dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla i dzielnicy;
	funkcje uzupełniające: zieleń urządzona, zabudowa mieszkaniowa, zieleń naturalna, ogrody działkowe;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie wartościowych elementów przyrodniczych;
	obszary do zainwestowania: obszar z wyłączeniem użytku ekologicznego i terenu zieleni dawnego cmentarza;
	obszary i zadania strategiczne: ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu doliny strumienia;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** ukształtowanie harmonijnego sąsiedztwa krajobrazowego wokół ustanowionego użytku ekologicznego; zachowanie kompozycji zabudowy i zieleni obiektu dawnej radiostacji przy ul. Ostrowskiej; utrzymanie kompozycji zespołu zieleni na terenie dawnego cmentarza przy ul. Ostrowskiej; harmonijna pierzeja i sylweta zabudowy od strony ulicy głównej; na terenie wyznaczonym pod koncentrację usług dopuszcza się zamiennie zabudowę mieszkaniową wielorodzinna z usługami;
	zasady zabudowy: typ i wysokość nowej zabudowy zróżnicowane w zależności od kompozycji poszczególnych zespołów zabudowy; nowa zabudowa maksymalnie w gabarytach obiektu dawnej radiostacji przy ul. Ostrowskiej; zakaz zabudowy na obszarze użytku ekologicznego;
	komunikacja: dojazd od ulicy Hożej i Ostrowskiej;
	inżynieria: realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy objęty SZM, użytek ekologiczny;
	ochrona zabytków: występuje strefa konserwatorska, dla obiektu w rejestrze obowiązują tereny ochronne i zasady ekspozycji;

OSIEDLE	ŻELECHOWA
Nr jednostki planistycznej	**P.Z.09**
Powierzchnia w ha	21,72
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ogrody działkowe, zieleń naturalna, grunty rolne, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi; zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię, kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: naturalny ciek i wartościowe enklawy zieleni;
	ochrona zabytków: elementy układu przestrzennego o wartości lokalnej;
	kolizje, konflikty, bariery: sąsiedztwo radiostacji, ogrody działkowe;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** usługi sportu, rekreacji i wypoczynku;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi publiczne z zakresu infrastruktury społecznej (oświaty, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej, w tym usługi dla seniorów), zieleń urządzona;
	działania zorganizowane: budowa układu drogowego wraz z uzbrojeniem inżynieryjnym, sukcesywne przekształcenie ogrodów działkowych na tereny sportu i rekreacji z dużą ilością terenów zieleni oraz zieleń urządzoną;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenie ogrodów działkowych na cele usług sportu, rekreacji i wypoczynku, usług publicznych z zakresu infrastruktury społecznej (oświaty, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej), budownictwa mieszkaniowego;
	obszary do zainwestowania: całe tereny, z wyłączeniem terenów chronionych przyrodniczo;
	obszary i zadania strategiczne: realizacja kompleksu rekreacyjno-sportowego, stworzenie miejsca aktywnego wypoczynku (wprowadzenie funkcji ogólnomiejskich, tworzenie nowych miejsc pracy), budowa zespołu mieszkaniowego, zagospodarowanie terenów zieleni urządzonej wzdłuż cieku (ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu);
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** w terenie wyznaczonym pod koncentrację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w północnym rejonie jednostki, 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) oraz punktowo zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności; jednorodna struktura przestrzenna zespołów zabudowy mieszkaniowej; zabudowa kompleksu rekreacyjno-sportowego o wysokich walorach architektonicznych, uwzględniająca walory przyrodnicze i krajobrazowe terenu; kompleks rekreacyjno-sportowy z dużą ilością zieleni urządzonej; harmonijna pierzeja ulicy zbiorczej; ukształtowanie harmonijnego sąsiedztwa krajobrazowego wokół kompleksu zieleni dawnego cmentarza przy ul. Ostrowskiej; w terenie usług sportu i rekreacji wykształcenie ciągłej struktury terenów zieleni urządzonej wraz z ciągami pieszymi stanowiącej powiązanie terenów zieleni dawnego cmentarza przy ul. Ostrowskiej oraz terenów usług po południowej stronie ul. Hożej z osiedlem mieszkaniowym i kompleksem Parku Brodowskiego;
	zasady zabudowy: maksymalna wysokość budynków: 3 kondygnacje z dopuszczeniem lokalnych dominant;
	komunikacja: obsługa od ulicy Hożej i Ostrowskiej;
	inżynieria: sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: obszar objęty SZM; naturalny ciek do zachowania;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej;

OSIEDLE	ŻELECHOWA
Nr jednostki planistycznej	**P.Z.10**
Powierzchnia w ha	10,19
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zieleń naturalna, naturalny zbiornik wodny, grunty rolne; zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię, kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: naturalny zbiornik wodny;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi uzupełniające funkcje mieszkalne, usługi sakralne, zieleń urządzona;
	działania zorganizowane: budowa układu drogowego wraz z uzbrojeniem inżynieryjnym;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie naturalnego zbiornika wodnego;
	obszary do zainwestowania: cały teren;
	obszary i zadania strategiczne: realizacja nowych terenów mieszkaniowych, doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym i ponadlokalnym, ochrona środowiska kulturowego i krajobrazu;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** typ i wysokość nowej zabudowy zróżnicowane w zależności od kompozycji poszczególnych zespołów zabudowy; harmonijne pierzeje ulic zbiorczych; jednorodna kompozycja zabudowy wzdłuż głównych ciągów ulicznych; koncentracja usług na wyznaczonym obszarze;
	zasady zabudowy: maksymalna wysokość budynków: 3 kondygnacje z dopuszczeniem miejscowo zabudowy o wysokości 4 kondygnacji;
	komunikacja: obsługa od ulic ulicy Łącznej i projektowanej ulicy zbiorczej P.Z.01.Z poprzez ulice lokalne;
	inżynieria: sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: naturalny zbiornik wodny do zachowania;

OSIEDLE	ŻELECHOWA
Nr jednostki planistycznej	**P.Z.11**
Powierzchnia w ha	43,98
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ogrody działkowe, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, szkoła podstawowa, dom opieki; magistrala cieplna, kolektory sanitarne i deszczowe; zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię, kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie lokalne i indywidualne;
	ochrona przyrody: fragmenty terenu wartościowe przyrodniczo;
	ochrona zabytków: elementy układu przestrzennego o wartości lokalnej, obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: ogrody działkowe;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
	funkcje uzupełniające:, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi głównie dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla, usługi sportu, rekreacji i wypoczynku, usługi publiczne z zakresu infrastruktury społecznej (oświaty, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej);
	działania zorganizowane: sukcesywne przekształcenie ogrodów działkowych na tereny sportu i rekreacji z dużą ilością zieleni oraz zieleń urządzoną;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenie ogrodów działkowych na cele usług publicznych z zakresu infrastruktury społecznej (oświaty, kultury, ochrony zdrowia, opieki społecznej, w tym usługi dla seniorów), budownictwa mieszkaniowego, sportu i rekreacji, zieleni urządzonej;
	obszary do zainwestowania: głównie tereny wzdłuż Hożej, Łącznej, na pozostałym terenie przewaga uzupełnień i przekształceń istniejącej zabudowy;
	obszary i zadania strategiczne: realizacja nowych terenów mieszkaniowych, polepszenie standardu i warunków mieszkaniowych, doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym i dzielnicowym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** jednorodna struktura przestrzenna zespołów zabudowy mieszkaniowej z usługami uzupełniającymi funkcję mieszkaniową; w terenie koncentracji usług wykształcenie ciągłej struktury terenów zieleni urządzonej wraz z ciągami pieszymi stanowiącej powiązanie terenów zieleni dawnego cmentarza przy ul. Ostrowskiej oraz terenów usług sportu i rekreacji po północnej stronie ul. Hożej z osiedlem mieszkaniowym i kompleksem Parku Brodowskiego; harmonijna pierzeja ulicy zbiorczej; zabudowa kompleksu rekreacyjno-sportowego o wysokich walorach architektonicznych, uwzględniająca walory przyrodnicze i krajobrazowe terenu; kompleks sportowo- rekreacyjny z dużą ilością zieleni urządzonej;
	zasady zabudowy: typ i wysokość nowej zabudowy zróżnicowane w zależności od kompozycji poszczególnych zespołów zabudowy; maksymalna wysokość budynków 3 kondygnacje z dopuszczeniem lokalnych dominant; wzdłuż ul. Hożej zachowanie otwarcia widokowego na centrum miasta.; w terenie wyznaczonym dla usług dopuszcza się lokalizację usług publicznych z zakresu infrastruktury społecznej (oświaty, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej) sportu, rekreacji i wypoczynku oraz małe zespoły zabudowy jednorodzinnej od strony istniejących zespołów zabudowy jednorodzinnej; punktowe lokalizacje usług w terenach zabudowy mieszkaniowej;
	komunikacja: obsługa od ulic Bogumińskiej, Hożej i projektowanej ulicy zbiorczej P.Z.01.Z poprzez sieć ulic lokalnych;
	inżynieria: istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: fragment terenu objęty SZM;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie.

OSIEDLE	ŻELECHOWA
Nr jednostki planistycznej	**P.Z.12**
Powierzchnia w ha	48,60
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i punktowo zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa usługowa, obiekty sportowe, hurtownie, zieleń parkowa przy ul. Bandurskiego, zieleń naturalna; magistrala cieplna, kolektor sanitarny i deszczowy; zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię, kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie lokalne i indywidualne;
	ochrona przyrody: fragmenty terenu wartościowe przyrodniczo;
	ochrona zabytków: elementy układu przestrzennego o wartości lokalnej oraz wartościowe elementy krajobrazu;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
	funkcje uzupełniające: zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi uzupełniające funkcje mieszkalne, głównie dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla oraz z zakresu infrastruktury społecznej (oświaty, kultury, ochrony zdrowia, usługi dla seniorów), zieleń urządzona, sport i rekreacja;
	działania zorganizowane: tereny poeksploatacyjne do rekultywacji i zagospodarowania;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia i uzupełnienia zabudowy uwzględniające istniejącą kompozycję osiedla; zachowanie zieleni parkowej;
	obszary do zainwestowania: głównie w rejonie ulic Krucza/Piaskowa, na pozostałym terenie przewaga uzupełnień i przekształceń istniejącej zabudowy;
	obszary i zadania strategiczne: uporządkowanie zainwestowanych terenów oraz polepszenie standardu i warunków mieszkaniowych, utrzymanie kameralnego charakteru osiedla;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** kontynuacja istniejącej struktury przestrzennej z dopuszczeniem elementów porządkujących istniejący układ przestrzenny;
	zasady zabudowy: typ i wysokość nowej zabudowy zróżnicowane w zależności od kompozycji poszczególnych zespołów zabudowy; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach zabudowy mieszkaniowej; miejscowo dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej na terenach koncentracji usług;
	komunikacja: obsługa od ulic Bogumińskiej i projektowanej ulicy zbiorczej P.Z.01.Z poprzez sieć ulic lokalnych;
	inżynieria: istniejąca magistrala, kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: fragment terenu objęty SZM;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej;

OSIEDLE	ŻELECHOWA
Nr jednostki planistycznej	**P.Z.13**
Powierzchnia w ha	17,99
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** park miejski, obiekt sakralny, zieleń urządzona ciek wodny; kolektory sanitarne i deszczowe, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię, kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych : Park Brodowski, ciek wodny;
	ochrona zabytków: elementy układu przestrzennego o wartości lokalnej oraz wartościowe elementy krajobrazu, kościół wpisany do rejestru, cmentarz w ewidencji zabytków;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zieleń urządzona;
	funkcje uzupełniające: usługi związane z funkcją parkową (wypoczynek, rekreacja, sport, gastronomia), usługi sakralne;
	działania zorganizowane: urządzenie terenów przyparkowych;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie wartościowych elementów przyrodniczych i krajobrazowych terenu;
	obszary do zainwestowania: tereny wskazane pod usługi;
	obszary i zadania strategiczne: ochrona środowiska kulturowego, naturalnego i krajobrazu, stworzenie miejsca rekreacji i wypoczynku (wprowadzenie funkcji ogólnomiejskich);
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** utrzymanie kompozycji zespołu zieleni parkowej, ekspozycja obiektu sakralnego;
	zasady zabudowy: zabudowa wyłącznie w miejscach wskazanych w planie miejscowym; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach; zabudowa w gabarytach otaczającej zabudowy; zakaz obiektów wielko przestrzennych; kształtowanie zabudowy w sposób nie przesłaniający wglądów w park;
	komunikacja: dojazd od ulic Bogumińskiej oraz projektowanej ulicy zbiorczej P.Z.01.Z poprzez sieć ulic lokalnych;
	inżynieria: istniejące obiekty inżynieryjne, kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; budowa zbiornika retencyjnego wody; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy objęty SZM, proponowane pomniki przyrody, zieleń urządzona do zachowania;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, ustalenie ochrony cmentarza, dla obiektu w rejestrze obowiązują tereny ochronne i zasady ekspozycji;

OSIEDLE	ŻELECHOWA
Nr jednostki planistycznej	**P.Z.14**
Powierzchnia w ha	18,39
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności, punktowo zabudowa wielorodzinna wysokiej intensywności, zabudowa usługowa, ogrody działkowe; magistrala cieplna, magistrala wodociągowa, kolektor ogólnospławny, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację ogólnospławną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie indywidualne;
	ochrona przyrody: występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych, w tym enklawa zieleni na obszarze ogrodów działkowych;
	ochrona zabytków: elementy układu przestrzennego o wartości lokalnej, liczna zabudowa w ewidencji zabytków;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności, usługi dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla, zieleń urządzona, ogrody działkowe;
	działania zorganizowane: rehabilitacja historycznej zabudowy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia istniejącej zabudowy uwzględniające jej historyczną strukturę przestrzenną;
	obszary do zainwestowania: tereny niezabudowane (uzupełnienia i przekształcenia istniejącej zabudowy);
	obszary i zadania strategiczne: uporządkowanie zainwestowanych terenów oraz polepszenie standardu i warunków mieszkaniowych, ochrona środowiska kulturowego;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** kontynuacja istniejącej struktury przestrzennej z dopuszczeniem elementów porządkujących istniejący układ przestrzenny; zabudowa w gabarytach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności;
	zasady zabudowy: wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych: w typie istniejącej zabudowy jednorodzinnej sąsiedniej, maksymalna wysokość budynków wielorodzinnych i zabudowy usługowej: 3 kondygnacje;
	komunikacja: obsługa od ulic Bogumińskiej i projektowanej ulicy zbiorczej P.Z.01.Z poprzez sieć ulic lokalnych, w tym ul. Bandurskiego;
	inżynieria: istniejąca magistrala i kolektor oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: wartościowa zieleń na obszarze ogrodów działkowych do zachowania, teren objęty SZM;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla zabytków w ewidencji ustalenie ochrony w planach;

OSIEDLE	ŻELECHOWA
Nr jednostki planistycznej	**P.Z.15**
Powierzchnia w ha	9,27
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi w tym szkoła podstawowa, zieleń urządzona; elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV, magistrala cieplna, kolektor ogólnospławny, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację ogólnospławną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: zieleń urządzona;
	ochrona zabytków: elementy układu przestrzennego o wartości lokalnej, obiekty w ewidencji zabytków;
	kolizje, konflikty, bariery: sąsiedztwo terenów kolejowych oraz terenu składów i magazynów, elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: usługi, usługi publiczne i sakralne, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności; zieleń urządzona;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** uzupełnienia istniejącej struktury przestrzennej, utrzymanie wielofunkcyjnego charakteru obszaru, poprawa warunków mieszkaniowych;
	obszary do zainwestowania: tereny niezabudowane;
	obszary i zadania strategiczne: uporządkowanie zainwestowanych terenów, polepszenie standardu i warunków mieszkaniowych;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** istniejący układ zabudowy wielorodzinnej o swobodnej kompozycji do zachowania i uzupełnień; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach zabudowy mieszkaniowej; harmonijne pierzeje ulicy zbiorczej i głównej oraz harmonijna sylweta zabudowy od strony terenów kolejowych;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie i o wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca; zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie kolei;
	komunikacja: obsługa od ulic Obotryckiej, Komuny Paryskiej i ulic lokalnych, m.in. Golisza;
	inżynieria: elektroenergetyczne linie 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: zieleń urządzona do zachowania;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, dla zabytków w ewidencji ustalenie ochrony w planach;

OSIEDLE	ŻELECHOWA
Nr jednostki planistycznej	**P.Z.16**
Powierzchnia w ha	24,41
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** magazyny, bazy, usługi (szkolnictwo zawodowe), obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, place manewrowe, stacja obsługi samochodów, stacja paliw, ogrody działkowe, budynek mieszkalny wielorodzinny, zieleń urządzona dawnego cmentarza; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, magistrala cieplna, kolektory deszczowe, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację ogólnospławną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: zieleń wysoka na obszarze dawnego cmentarza;
	ochrona zabytków: występują elementy układu przestrzennego o wartości lokalnej, relikty osadnictwa pradziejowego oraz wartościowe elementy krajobrazu i obiekty zabytkowe w ewidencji;
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** usługi na rzecz produkcji, usługi handlu, w tym jeden obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;
	funkcje uzupełniające: usługi publiczne, składy, bazy, magazyny, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zieleń urządzona;
	działania zorganizowane: restrukturyzacja i rewitalizacja obszaru;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** utrzymanie zieleni parkowej dawnego cmentarza, możliwość zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej;
	obszary do zainwestowania: cały teren z wyłączeniem zieleni dawnego cmentarza;
	obszary i zadania strategiczne: wprowadzenie funkcji ogólnomiejskich, rozwój gospodarczy miasta, tworzenie nowych miejsc pracy;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** koncentracja usług oświaty w rejonie ulicy zbiorczej;
	zasady zabudowy: kształtowanie jednorodnych zespołów zabudowy; zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie kolei; w terenie wyznaczonym dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się handel w obiektach o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m^2.
	Komunikacja: obsługa od ulicy Obotryckiej, Bogumińskiej, Hożej i Golisza;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: zieleń dawnego cmentarza do zachowania;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie oraz strefa W III ochrony archeologicznej, zabytki w ewidencji do ochrony w ustaleniach planu;

OSIEDLE	ŻELECHOWA
Nr jednostki planistycznej	**P.Z.17**
Powierzchnia w ha	7,77
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** usługi (szkolnictwo zawodowe), tereny sportowe; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, magistrala cieplna, kolektor sanitarny i deszczowy, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację ogólnospławną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona zabytków: elementy układu przestrzennego o wartości lokalnej, występują relikty osadnictwa pradziejowego, obiekty w ewidencji zabytków;
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** usługi oświaty;
	funkcje uzupełniające: usługi sportu, rekreacji, zieleń urządzona;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie istniejącej kompozycji zabudowy przy skrzyżowaniu ulicy głównej i zbiorczej;
	obszary do zainwestowania: głównie wschodnia część jednostki;
	obszary i zadania strategiczne: ochrona środowiska kulturowego i krajobrazu;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** harmonijna pierzeja ulicy głównej i zbiorczej;
	zasady zabudowy: uzupełnienia zabudowy w gabarytach nie większych niż istniejąca zabudowa;
	komunikacja: obsługa od ulic Bogumińskiej i Hożej;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejące magistrala, kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, występuje strefa W III ochrony stanowisk archeologicznych, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	ŻELECHOWA
Nr jednostki planistycznej	**P.Z.18**
Powierzchnia w ha	21,83
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, obiekty produkcyjne, ogrody działkowe, usługi, zieleń naturalna, naturalne zbiorniki wodne z zielenią przywodną, kolektor ogólnospławny, kolektor tłoczny ścieków, kolektory sanitarne i deszczowe; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody:, naturalne zbiorniki wodne „Stawy Bliźniaki**;**
	ochrona zabytków: elementy układu przestrzennego o wartości lokalnej i ponadlokalnej oraz wartościowe elementy krajobrazu, liczne obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: sąsiedztwo terenów kolejowych;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: usługi dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla i dzielnicy, w tym usługi publiczne z zakresu infrastruktury społecznej (oświaty, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej, w tym usługi dla seniorów), usługi sportu i rekreacji, usługi produkcyjne, zieleń urządzona, ogrody działkowe;
	działania zorganizowane: urządzenie terenów zieleni wokół zbiorników wodnych i ich wyposażenie w urządzenia rekreacyjne;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia istniejącej zabudowy uwzględniające jej historyczną strukturę przestrzenną;
	obszary do zainwestowania: cały teren z przewagą uzupełnień i przekształceń istniejącej zabudowy;
	obszary i zadania strategiczne: uporządkowanie zainwestowanych terenów oraz polepszenie standardu i warunków mieszkaniowych, ochrona środowiska kulturowego;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** kontynuacja istniejącej struktury przestrzennej z dopuszczeniem elementów porządkujących istniejący układ przestrzenny; uzupełnienia zabudowy w gabarytach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach mieszkaniowych; harmonijna sylweta zabudowy od strony terenów kolejowych;
	zasady zabudowy: zabudowa w gabarytach nie większa niż otaczająca zabudowa; zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie kolei; w terenach wyznaczonych pod koncentrację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się małe zespoły zabudowy jednorodzinnej szeregowej;
	komunikacja: obsługa od ulic Robotniczej i Dębogórskiej;
	inżynieria: istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: zieleń urządzona w sąsiedztwie zbiorników wodnych, zachowanie naturalnych zbiorników wodnych;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, dla zabytków w ewidencji konserwatorskiej ustalenie ochrony w planach;

OSIEDLE	ŻELECHOWA
Nr jednostki planistycznej	**P.Z.19**
Powierzchnia w ha	7,30
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** obiekty produkcyjne, składy, magazyny, bazy, stacja paliw, budynek mieszkalny, kolektor ogólnospławny, kolektor deszczowy, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona zabytków: występowanie wartościowych elementów krajobrazu, zabudowy i zieleni, obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** produkcja, składy, magazyny, bazy, logistyka;
	funkcje uzupełniające: usługi;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** restrukturyzacja i przekształcenie terenów na cele usług;
	obszary do zainwestowania: cały teren z przewagą uzupełnień i przekształceń istniejącej zabudowy;
	obszary i zadania strategiczne: rozwój gospodarczy miasta, tworzenie nowych miejsc pracy;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zamknięta enklawa zabudowy usługowej „wtopiona” w zieleń;
	zasady zabudowy: ograniczenie uciążliwości obiektów w stosunku do terenów mieszkaniowych poprzez zwiększenia terenów zieleni zwłaszcza na granicy z zabudową mieszkaniową;
	komunikacja: obsługa od ulicy Dębogórskiej;
	inżynieria: istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, ustalenie ochrony zabytkowych budynków i zespołów w planach;

OSIEDLE	ŻELECHOWA
Nr jednostki planistycznej	**P.Z.20**
Powierzchnia w ha	27,67
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, obiekty szkolnictwa specjalnego, usługi, obiekty policji (komisariat), ogrody działkowe, obiekt sakralny w realizacji, obiekty produkcyjne (fabryka czekolady), zieleń naturalna, częściowo tereny zamknięte (kolejowe); stacja redukcyjna gazu II stopnia, kolektor deszczowy, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną i deszczową poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne ogrzewanie;
	ochrona zabytków: występują elementy układu przestrzennego o wartości lokalnej i ponadlokalnej oraz obiekty zabytkowe w tym wpisane do rejestru zabytków;
	kolizje, konflikty, bariery: sąsiedztwo terenów kolejowych, ogrody działkowe;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: 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 sakralne, usługi produkcyjne, zieleń urządzona, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
	działania zorganizowane: rewaloryzacja obszaru, rehabilitacja historycznej zabudowy, likwidacja ogrodów działkowych na terenie wskazanym pod zabudowę mieszkalną, sukcesywne przekształcenie części ogrodów działkowych na zieleń urządzoną;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia istniejącej zabudowy uwzględniające jej historyczną strukturę przestrzenną; dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów produkcyjnych w rejonie ul. Grzymińskiej;
	obszary do zainwestowania: głównie południowa część jednostki (ogrody działkowe), pozostały teren z przewagą uzupełnień i przekształceń istniejącej zabudowy;
	obszary i zadania strategiczne: uporządkowanie zainwestowanych terenów oraz polepszenie standardu i warunków mieszkaniowych, ochrona środowiska kulturowego;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** kontynuacja istniejącej struktury przestrzennej z dopuszczeniem elementów porządkujących istniejący układ przestrzenny; uzupełnienia zabudowy w gabarytach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach; harmonijne pierzeje ulic zbiorczych; harmonijna sylweta zabudowy od strony terenów kolejowych; ekspozycja obszaru od strony rzeki Odry;
	zasady zabudowy: zabudowa w gabarytach nie większa niż otaczająca zabudowa; zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie kolei; w terenie wyznaczonym pod koncentrację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się małe zespoły zabudowy jednorodzinnej szeregowej; w terenie wyznaczonym dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się handel w obiektach o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m^2; dopuszcza się likwidację lub przekształcenie basenu przeciwpożarowego;.
	Komunikacja: obsługa od ulicy Robotniczej i Grzymińskiej;
	inżynieria: istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona zabytków: strefy ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie, dla obiektów w rejestrze obowiązują tereny ochronne i zasady ekspozycji;

OSIEDLE	ŻELECHOWA
Nr jednostki planistycznej	**P.Z.21**
Powierzchnia w ha	18,12
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** produkcja, magazyny, składy, bazy, obiekty szkolnictwa wyższego (przystań wodna, ośrodek ratownictwa), zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zieleń naturalna; kolektory deszczowe, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia, teren w granicach portu morskiego; część terenu zagrożona powodzią;
	kolizje, konflikty: likwidacja zabudowy mieszkaniowej; **bariery:** brak modernizacji tzw. Trasy Nadodrzańskiej (Stołczyńska, Nad Odrą, Światowida, Dębogórska, Ludowa) warunkującej rozwój terenów wzdłuż Odry;
	ochrona zabytków: występują elementy układu przestrzennego o wartości lokalnej i ponadlokalnej oraz obiekty zabytkowe;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** magazyny, składy, bazy, logistyka, usługi portowe;
	funkcje uzupełniające: usługi (w tym szkolnictwo wyższe), produkcja, obiekty sportów wodnych, rekreacja, sport, gastronomia, rozrywka, usługi szkoleniowo – konferencyjne, przystanie portowe, szkolnictwo w zakresie ratownictwa morskiego;
	działania zorganizowane: restrukturyzacja i rewitalizacja obszaru m.in. poprzez wzmacnianie roli ośrodka szkolnictwa wyższego;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie waloru portu morsko-rzecznego pełniącego rolę portu uniwersalnego, rozwój usług dystrybucyjno – logistycznych, restrukturyzacja istniejącego zagospodarowania; wytworzenie centrum lokalnego w oparciu o wskazane usługi;
	obszary do zainwestowania: głównie środkowa i północna część do przekształcenia;
	obszary i zadania strategiczne: rozwój gospodarczy miasta, tworzenie nowych warunków do rozwoju obszaru portowego, tworzenie nowych miejsc pracy;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** koncentracja usług na wyznaczonym obszarze, ekspozycja obszaru od strony rzeki Odry;
	zasady zabudowy: gabaryty zabudowy uwzględniające ekspozycję obszaru od strony rzeki Odry, wykorzystanie dostępu do akwenu portowego;
	komunikacja: obsługa od ulic Dębogórskiej i Wiszesława;
	inżynieria: istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona zabytków: dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	ŻELECHOWA
Nr jednostki planistycznej	**P.Z.22**
Powierzchnia w ha	1,60
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** produkcja, magazyny, składy, bazy, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zieleń; kolektor tłoczny ścieków, kolektory deszczowe; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	bariery: brak modernizacji tzw. Trasy Nadodrzańskiej (Stopczyńska, Nad Odrą, Światowida, Dębogórska, Ludowa) warunkującej rozwój terenów wzdłuż Odry;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** usługi, magazyny, składy, bazy, logistyka;
	funkcje uzupełniające: produkcja;
	działania zorganizowane: restrukturyzacja terenu;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego, restrukturyzacja istniejącego zagospodarowania; dopuszcza się lokalizację ulicy zbiorczej o przekroju: dwie jezdnie, wydzielone torowisko tramwajowe w ciągu ulicy Ludowej;
	obszary do zainwestowania: cały teren;
	obszary i zadania strategiczne: rozwój gospodarczy miasta, tworzenie nowych warunków do rozwoju obszaru portowego, tworzenie nowych miejsc pracy;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** harmonijna pierzeja ulicy zbiorczej;
	zasady zabudowy: gabaryty zabudowy uwzględniające ekspozycję obszaru od strony rzeki Odry;
	komunikacja: obsługa od ulicy P.Z.05.Z i ulic Ludowej i Blizińskiego;
	inżynieria: istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;

BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA
w SZCZECINIE

ul. Szymanowskiego 2, 71-416 Szczecin
tel. (0-prefix-91) 42 21 055, 42 45 739, fax 42 24 771
e-mail: bppm@um.szczecin.pl

BPPM

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SZCZECIN

TOM - III
JEDNOSTKI PLANISTYCZNE- - DZIELNICA ŚRÓDMIEŚCIE

Tekst “JEDNOSTKI PLANISTYCZNE”
- załącznik nr 1
Do Uchwały Nr XVII/470/12
Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r.

SPIS TREŚCI 1

S.B. - OSIEDLE NIEBUSZEWO-BOLINKO 3
S.C. - OSIEDLE CENTRUM 27
S.D. - OSIEDLE DRZETOWO - GRABOWO 45
S.Ł. - OSIEDLE ŁĘKNO 63
S.M. - OSIEDLE MIĘDZYODRZE 75
S.N. - OSIEDLE NOWE MIASTO 130
S.P. - OSIEDLE PÓŁNOC 148
S.S. – OSIEDLE STARE MIASTO 169
S.T. – OSIEDLE TURZYN 186
S.Z. – OSIEDLE ZACHÓD 206

STRUKTURA DOKUMENTU *Studium*

1. *Studium* posiada formę kilkutomowego dokumentu wraz z mapami, które zawierają kolejno:

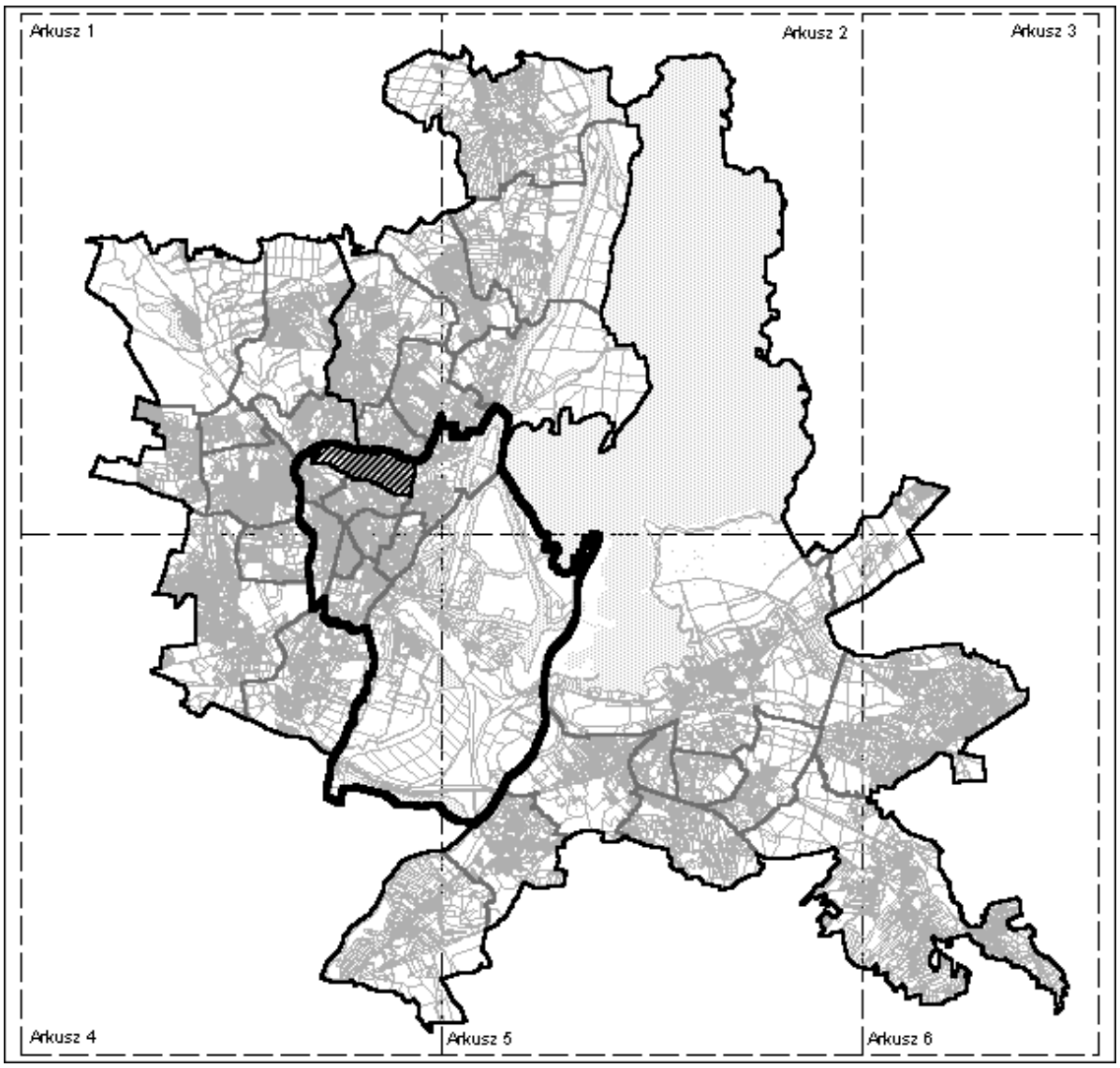
- tom 0 – „Merytoryczne i formalno-prawne ramy Studium" – zawiera wyciąg z dokumentów strategicznych i politycznych gminy i regionu, ważnych dla prawidłowej oceny istniejących uwarunkowań rozwoju i problematyki zagospodarowania przestrzennego Szczecina; przedstawia cel, przebieg i metodę prac nad *Studium* oraz strukturę dokumentu; określa zakres obowiązywania *Studium* oraz zasady interpretacji zawartych w nim zapisów i ustaleń, w tym także dla potrzeb badania zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze *Studium*.
- tom I – „Uwarunkowania" - zawiera podjęte ustalenia rozwoju miasta w dokumentach strategicznych i politycznych, dotyczące zagospodarowania przestrzennego; określa i dokumentuje wszystkie elementy zagospodarowania przestrzeni i środowiska, które determinują rozwój miasta w sferach przestrzenno-ekologicznej, gospodarczej i społecznej; dopełnieniem i uszczegółowieniem treści informacyjnej tomu I Uwarunkowania są zestawienia tabelaryczne w tomie IV „Aneksy", informacje zawarte w opisach stanu istniejącego terenów planistycznych oraz rysunek *Studium* „uwarunkowania" .
- tom II – „Kierunki" - zawiera ustalenia ogólne dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego, w tym zachowania dotychczasowej struktury i planowanych zmian oraz standardy zagospodarowania i użytkowania terenów przeznaczonych dla wyodrębnionych funkcji; tom ten jest odpowiedzią na generalne wnioski i zidentyfikowane potrzeby mieszkańców oraz przedsiębiorców: uszczegółowieniem ustaleń są zapisy dotyczące konkretnych terenów planistycznych oraz rysunek *Studium* „kierunki" .
- **tom III – „Jednostki planistyczne"– zawiera charakterystyki stanu zainwestowania oraz podstawowe ustalenia szczegółowe dla jednostek planistycznych wyznaczonych na rysunku *Studium*; tom składa się z „kart jednostek planistycznych" mających formę tabel, w których dla każdej jednostki planistycznej podano symbol określający lokalizację na obszarze miasta (nazwa osiedla, nr jednostki), jej powierzchnię, uporządkowane tematycznie informacje o istniejącym stanie zagospodarowania i kierunkach planowanych do realizacji w przyszłości (w tym: kompozycja i zasady zabudowy, obsługa komunikacyjna, wyposażenie w infrastrukturę, ochrona przyrody oraz ochrona zabytków).**
- tom IV – Aneksy - zawiera materiały uzupełniające do tomu I i II, dostarcza szczegółowych informacji, zawiera wykazy jednostek lub danych omawianych w poszczególnych rozdziałach *Studium.*

2. Integralną część dokumentu stanowią rysunki *Studium* – będące załącznikami graficznymi do tomów 0, I, II i III:

Rysunek uwarunkowań	skala 1:10 000
Rysunek kierunków	skala 1:10 000

OSIEDLE
NIEBUSZEWO - BOLINKO

Teren osiedla tworzy wielkomiejską przestrzeń z zabudową mieszkaniową wysokiej intensywności oraz centrami usługowymi o charakterze ogólnomiejskim. W osiedlu wymagane jest prowadzenie działań porządkujących, podnoszących jakość życia i dogodność korzystania z przestrzeni otwartych oraz poprawiających „czytelność" struktur. Przekształcenia terenów i intensyfikację zabudowy należy dostosować do docelowego przebiegu infrastruktury komunikacyjnej. Chroni się przed dalszym przekształcaniem tereny zieleni urządzonej. Formuła parku technologicznego obejmuje szeroki zakres rodzajów działalności od czysto naukowej, poprzez badania i rozwój do produkcji o istotnym potencjale wzrostu i innowacyjności. Na terenie parku dopuszcza się usługi wspierające działalność parku i zaawansowane technicznie lub technologiczne usługi ogólnomiejskie i usługi na rzecz produkcji, szeroko pojętej nauki. W zabudowie mieszkaniowej dopuszcza się lokowanie usług związanych głównie z obsługą mieszkańców osiedla, z uwzględnieniem usług już istniejących.



OSIEDLE	NIEBUSZEWO - BOLINKO
Nr jednostki planistycznej	**S.B.01**
Powierzchnia w ha	4,20
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ogrody działkowe; magistrala gazowa średniego ciśnienia, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy;
	kolizje, konflikty, bariery: gazociąg średniego ciśnienia;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** usługi, produkcja, logistyka – park technologiczny;
	funkcje uzupełniające: zieleń urządzona;
	działania zorganizowane: likwidacja ogrodów działkowych;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** obszar wymaga sporządzenia kompleksowej koncepcji zagospodarowania terenu pod kątem organizacji parku technologicznego;
	obszary do zainwestowania: obszar całej jednostki;
	obszary i zadania strategiczne: utworzenie parku technologicznego;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** wymagane jest uporządkowanie całego terenu, wprowadzenie zieleni;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa o wysokości dostosowanej do bezpośredniego sąsiedztwa;
	komunikacja: obsługa głównie od ulicy Niemierzyńskiej; przebieg trasy rowerowej;
	inżynieria: istniejąca magistrala gazowa i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej;

OSIEDLE	NIEBUSZEWO – BOLINKO
Nr jednostki planistycznej	**S.B.02**
Powierzchnia w ha	1,82
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zespół szkół ponadgimnazjalnych z zespołem boisk sportowych, magistrala gazowa średniego ciśnienia, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona zabytków: zespół budynków szkolnych wpisany do rejestru zabytków;
	kolizje, konflikty, bariery: gazociąg średniego ciśnienia;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** usługi, produkcja, logistyka – park technologiczny;
	funkcje uzupełniające: zieleń urządzona, usługi publiczne do czasu realizacji parku technologicznego;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** kompleksowe zagospodarowanie terenu pod kątem organizacji parku technologicznego, z zachowaniem obiektów zabytkowych; adaptacja zespołu zabytkowego na funkcje parku technologicznego;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zabudowa wolno stojąca o zróżnicowanej wysokości, komponowana z zielenią;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa, o wysokości poniżej istniejącego starodrzewu i zabudowy istniejącej przy ul. Niemierzyńskiej;
	komunikacja: obsługa głównie od ulicy Niemierzyńskiej; przebieg trasy rowerowej;
	inżynieria: istniejąca magistrala gazowa średniego ciśnienia i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla obiektów w rejestrze obowiązują tereny ochronne i zasady ekspozycji;

OSIEDLE	NIEBUSZEWO – BOLINKO
Nr jednostki planistycznej	**S.B.03**
~~Powierzchnia w ha~~	3,24
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** tereny zieleni (nieczynny cmentarz ewangelicki), część ogrodów działkowych; magistrala gazowa średniego ciśnienia, zasilanie w wodę, gaz, energię poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: wartościowa zieleń wysoka (dawny cmentarz);
	ochrona zabytków: relikty osadnictwa pradziejowego, zieleń pocmentarna o wysokich walorach kompozycyjnych;
	kolizje, konflikty, bariery: gazociąg średniego ciśnienia;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zieleń urządzona;
	działania zorganizowane: rewaloryzacja zabytkowego cmentarza i organizacja parku publicznego;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zieleń urządzona do zachowania i uzupełnienia;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** utrzymanie i rekonstrukcja kompozycji zespołu zieleni urządzonej;
	zasady zabudowy: zakaz zabudowy terenu;
	komunikacja: obsługa od ulicy Niemierzyńskiej; przebieg trasy rowerowej;
	inżynieria: istniejąca magistrala gazowa średniego ciśnienia i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: zespół zieleni do zachowania i uzupełnienia;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej oraz strefa ochrony archeologicznej W II;

OSIEDLE	NIEBUSZEWO - BOLINKO
Nr jednostki planistycznej	**S.B.04**
Powierzchnia w ha	6.43
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ogrody działkowe, budynek mieszkalny z zabudowaniami gospodarczymi, muzeum miejskie w dawnej zajezdni tramwajowej; magistrala gazowa średniego ciśnienia, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: fragmenty terenu o wartościach przyrodniczych;
	ochrona zabytków: w części północnej relikty osadnictwa pradziejowego, obiekty zajezdni tramwajowej wpisane do rejestru;
	kolizje, konflikty, bariery: gazociąg średniego ciśnienia;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** usługi, produkcja, logistyka - park technologiczny;
	funkcje uzupełniające: zieleń urządzona, parkingi, mieszkalnictwo zbiorowe;
	działania zorganizowane: program rewitalizacji zabudowy i zagospodarowania dla parku technologicznego, Muzeum Techniki i Komunikacji; likwidacja ogrodów działkowych;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** obszar wymaga sporządzenia kompleksowej koncepcji zagospodarowania terenu pod kątem organizacji parku technologicznego;
	obszary do zainwestowania: tereny po ogrodach działkowych i ogrodnictwie;
	obszary i zadania strategiczne budowa parku technologicznego;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** wymagane jest uporządkowanie terenu;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa o wysokości poniżej istniejącego starodrzewu i zabudowy istniejącej przy ul. Niemierzyńskiej;
	komunikacja: obsługa głównie od ulicy Niemierzyńskiej; przebieg trasy rowerowej;
	inżynieria: istniejąca magistrala gazowa średniego ciśnienia i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: wartościowe okazy zieleni do utrzymania;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej oraz strefa ochrony archeologicznej W II; dla obiektów w rejestrze obowiązują tereny ochronne i zasady ekspozycji;

OSIEDLE	NIEBUSZEWO – BOLINKO
Nr jednostki planistycznej	**S.B.05**
Powierzchnia w ha	6,33
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zwarta zabudowa śródmiejska o funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej w formie kamienic wzdłuż ulic: Niemierzyńskiej i Zamoyskiego, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w formie bloków, szkoła podstawowa; magistrala wodociągowa, magistrala gazowa średniego ciśnienia, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona zabytków: układ przestrzenny i część zabudowy o cechach zabytkowych;
	kolizje, konflikty, bariery: gazociąg średniego ciśnienia;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wysokiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: usługi, usługi publiczne;
	działania zorganizowane: rewaloryzacja i renowacja zabudowy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** właściwe zagospodarowanie terenów mieszkaniowych w celu polepszenia standardu zamieszkania, lokalizacja parkingu dla samochodów osobowych w północnej części jednostki;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie istniejącej kompozycji zabudowy obrzeżnej; nowa zabudowa wzdłuż ul. Krasińskiego w formie zabudowy obrzeżnej;
	zasady zabudowy: zabudowa o zróżnicowanej wysokości;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Niemierzyńskiej, Lenartowicza, Zamoyskiego; przebieg trasy rowerowej;
	inżynieria: istniejące magistrale oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej; dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	NIEBUSZEWO - BOLINKO
Nr jednostki planistycznej	**S.B.06**
Powierzchnia w ha	8,5
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** obiekty Zachodniopomorskiego Uniwersytetu Technologicznego, część obszaru niezainwestowana; kolektor ogólnospławny, kolektor deszczowy, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie indywidualne; stacja redukcyjna gazu II stopnia;
	ochrona przyrody wartościowy obszar przyrodniczy;
	ochrona zabytków: wartościowe elementy krajobrazu;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** utrzymuje się usługi publiczne na obszarze jednostki;
	funkcje uzupełniające: usługi, zieleń;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** wprowadzenie nowej zabudowy przy ul. Niemierzyńskiej, przekształcenia uwzględniające istniejącą kompozycję zabudowy;
	obszary do zainwestowania: obszar niezabudowany przy ul. Niemierzyńskiej;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zabudowa wolno stojąca komponowana z zielenią wysoką;
	zasady zabudowy: zabudowa o zróżnicowanej wysokości;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Słowackiego, Papieża Pawła VI; trasa rowerowa w ul. Papieża Pawła VI;
	inżynieria: istniejące kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych kolektorów i sieci;
	ochrona przyrody: teren objęty SZM;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia;

OSIEDLE	NIEBUSZEWO - BOLINKO
Nr jednostki planistycznej	**S.B.07**
Powierzchnia w ha	16,65
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** teren zieleni urządzonej (Ogród Dendrologiczny - Cmentarz Majdański), magistrala wodociągowa, kolektor ogólnospławny, zasilanie w wodę, energię poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: zieleń parkowa, pomnik przyrody ożywionej, wartościowy obszar przyrodniczy ze stanowiskami rzadkich gatunków chronionych;
	ochrona zabytków: zabytkowy dawny cmentarz ewangelicki z nieusuniętymi pochówkami;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zieleń urządzona;
	funkcja uzupełniająca: niezbędne obiekty związane z obsługą parku;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zieleń parkowa do zachowania i uzupełnienia;
	obszary i zadania strategiczne: obszar stanowiący integralną część przestrzeni publicznej w ciągu od pl. Solidarności do Ogrodu Różanego „Różanka”; kształtowanie i podnoszenie jakości przestrzeni publicznych;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** utrzymanie zabytkowej kompozycji zespołu zieleni;
	zasady zabudowy: ograniczony zakaz zabudowy; obiekty związane z obsługą parku dostosowane do walorów krajobrazowych;
	komunikacja: obsługa głównie z ulicy Słowackiego;
	inżynieria: istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona przyrody: zieleń parkowa do zachowania, pomnik przyrody ożywionej, wartościowy obszar przyrodniczy ze stanowiskami rzadkich gatunków chronionych, teren objęty SZM;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia, ochrona zabytku ewidencyjnego stanowiona w planie;

OSIEDLE	NIEBUSZEWO - BOLINKO
Nr jednostki planistycznej	**S.B.08**
Powierzchnia w ha	13,17
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zwarta zabudowa śródmiejska o funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej, usługi, w tym: przedszkole, kościół, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w formie bloków, zieleń urządzona; występuje obiekt stanowiący dobro kultury współczesnej; magistrala wodociągowa, kolektor ogólnospławny, kolektor deszczowy, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: fragmenty terenu o wartościach przyrodniczych;
	ochrona zabytków: wartościowa struktura przestrzenna, zieleń komponowana, występuje znaczna liczba obiektów w ewidencji konserwatorskiej i wpisanych do rejestru zabytków;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: usługi, zieleń urządzona, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności; usługi publiczne, usługi sakralne;
	działania zorganizowane: rewaloryzacja i renowacja zabudowy, odbudowa obiektu na miejscu starego młyna, rewitalizacja;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zagospodarowanie terenów mieszkaniowych w celu polepszenia standardu zamieszkania; rewaloryzacja i przekształcenia uwzględniające historyczną strukturę zabudowy; ochrona obiektu stanowiącego dobro kultury współczesnej;
	obszary do zainwestowania: część terenu w sąsiedztwie Jez. Rusałka;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie istniejącej kompozycji zabudowy obrzeżnej;
	zasady zabudowy: dla istniejącej zabudowy kamienicowej przekształcenia dopuszczające usankcjonowanie zaniżonych standardów urbanistycznych (np. niski wskaźnik terenów zielonych, niedobór miejsc parkingowych, uciążliwości komunikacyjne, wysoka gęstość zabudowy); w przypadku przekształceń wewnątrz kwartałów – zabudowa nie wyższa od zabudowy frontowej; nowa zabudowa (z wyłączeniem zabudowy w sąsiedztwie Jez. Rusałka) dostosowana do typu istniejącej zabudowy historycznej;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Słowackiego, Żupańskiego, ks. Barnima; trasa rowerowa w ul. P. Skargi;
	inżynieria: istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona przyrody: część terenu objęta SZM;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla obiektów w rejestrze (teren parku Kasprowicza, kościół pod wezwaniem Najświętszego Zbawiciela, ul. Słowackiego 1a i willa przy ul. Słowackiego 3); obowiązują tereny ochronne i zasady ekspozycji, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	NIEBUSZEWO - BOLINKO
Nr jednostki planistycznej	**S.B.09**
Powierzchnia w ha	10,51
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa wielorodzinna wysokiej intensywności, usługi wolno stojące i wbudowane; magistrala wodociągowa, magistrala gazowa średniego ciśnienia, magistrala cieplna, kolektor deszczowy, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona zabytków: zespół zabudowy pasmowej z okresu międzywojennego, o wybitnych walorach urbanistycznych i architektonicznych;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: usługi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności;
	działania zorganizowane: rewaloryzacja i renowacja zabudowy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** właściwe zagospodarowanie terenów mieszkaniowych w celu polepszenia standardu zamieszkania, budowa parkingów podziemnych;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie i uzupełnienie istniejącej kompozycji zabudowy pasmowej;
	zasady zabudowy: adaptacja istniejącej zabudowy historycznej; dopuszcza się likwidację lub przekształcenie basenu przeciwpożarowego;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Karpińskiego, Orzeszkowej, Naruszewicza, Asnyka, Długosza, Boguchwały; przebieg trasy rowerowej;
	inżynieria: istniejące kolektory, magistrale i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	NIEBUSZEWO - BOLINKO
Nr jednostki planistycznej	**S.B.10**
Powierzchnia w ha	3,10
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi wbudowane, zieleń urządzona, garażowisko; zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: enklawy zieleni parkowej;
	ochrona zabytków: na zachodnim skraju występują elementy struktury przestrzennej o wartościach ponadlokalnych – zieleń urządzona;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: zieleń urządzona, usługi wbudowane;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia form zabudowy, uzupełnienia i elementy wyposażenia obszaru powinny zmierzać do poprawy warunków mieszkaniowych i ładu przestrzennego;
	obszary do zainwestowania: teren w rejonie ul. Kadłubka;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** do zachowania istniejący układ zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie zabudowy istniejącej, o maksymalnej wysokości nie wyższej niż istniejące budynki mieszkalne; dopuszcza się likwidację lub przekształcenie basenów przeciwpożarowych;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Niemcewicza, Kadłubka; przebieg trasy rowerowej;
	inżynieria: rozbudowa systemu uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: enklawy zieleni parkowej;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej;

OSIEDLE	NIEBUSZEWO – BOLINKO
Nr jednostki planistycznej	**S.B.11**
Powierzchnia w ha	4,82
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zwarta zabudowa śródmiejska o funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej, obiekty wolno stojące o funkcji usługowej, rzemieślniczej, produkcyjnej, stacja zasilająca trakcję tramwajową „Niemcewicza"; zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona zabytków: część zabudowy dawnej fabryki Stoewera w rejestrze zabytków, układ przestrzenny o wartości ponadlokalnej, liczna zabudowa w ewidencji konserwatorskiej;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wysokiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: usługi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności;
	działania zorganizowane: rewaloryzacja i renowacja zabudowy, rewitalizacja;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń**: zagospodarowanie terenów mieszkaniowych w celu polepszenia standardu zamieszkania; przekształcenia uwzględniające historyczną strukturę zabudowy, zmierzające do likwidacji funkcji uciążliwych, realizujące cele rewaloryzacji; adaptacja zabytków;
	obszary do zainwestowania: tereny wzdłuż nowych ciągów frontowych przebijanej ulicy;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie i uzupełnienie kompozycji zabudowy obrzeżnej;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do typu zabudowy historycznej;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Kołłątaja, Niemcewicza, Długosza;
	inżynieria: rozbudowa systemu uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla obiektów w rejestrze obowiązują tereny ochronne i zasady ekspozycji, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	NIEBUSZEWO - BOLINKO
Nr jednostki planistycznej	**S.B.12**
Powierzchnia w ha	38,41
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi wbudowane i wolno stojące, w tym: szkoły podstawowe, gimnazjum, żłobek, przedszkole, liceum, Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie, zespoły garaży, zieleń urządzona; magistrala wodociągowa, magistrala cieplna, kolektory ogólnospławne, kolektory deszczowe, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia, teren w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „1-go Maja”;
	ochrona przyrody: na fragmentach terenu wartościowa zieleń wysoka; ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;
	ochrona zabytków: w części obszaru występują reliktowe zespoły i pojedyncze obiekty w ewidencji konserwatorskiej, zrewaloryzowana dawna gazownia, szkoły z pocz. XX w. i zabudowa kamienicowa, struktury przestrzenne o wartościach lokalnych i ponadlokalnych;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi wolno stojące i wbudowane, usługi publiczne, zieleń urządzona;
	działania zorganizowane: rewaloryzacja i renowacja zabudowy, rewitalizacja;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia form zabudowy; uzupełnienia i elementy wyposażenia obszaru powinny zmierzać do poprawy warunków mieszkaniowych i ładu przestrzennego;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie istniejącej kompozycji zabudowy obrzeżnej wzdłuż ulic: Gdyńskiej, Dembowskiego, Cegielskiego;
	zasady zabudowy: zabudowa o zróżnicowanej wysokości;
	komunikacja: obsługa komunikacyjna głównie z ulic: Dembowskiego, Kazimierza Królewicza, Cyryla i Metodego, Niemcewicza, Ofiar Oświęcimia; przebieg trasy rowerowej;
	inżynieria: istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: proponowany pomnik przyrody ożywionej; ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planach miejscowych;

OSIEDLE	NIEBUSZEWO – BOLINKO
Nr jednostki planistycznej	**S.B.13**
Powierzchnia w ha	1,28
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zwarta zabudowa śródmiejska o funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej, usługowej (wbudowanej i wolno stojącej); kolektor ogólnospławny, kolektor deszczowy, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona zabytków: występowanie elementów układu przestrzennego o wartości ponadlokalnej i lokalnej, obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: usługi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności;
	działania zorganizowane: rewaloryzacja i renowacja zabudowy, rewitalizacja;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** właściwe zagospodarowanie terenów mieszkaniowych w celu polepszenia standardu zamieszkania; przekształcenia uwzględniające historyczną strukturę zabudowy, realizujące cele rewaloryzacji; uzupełnienia zabudowy w pierzejach ulicznych;
	obszary do zainwestowania: teren wzdłuż projektowanej drogi;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie istniejącej kompozycji zabudowy obrzeżnej;
	zasady zabudowy: dla istniejącej zabudowy kamienicowej przekształcenia dopuszczające usankcjonowanie zaniżonych standardów urbanistycznych (np. niski wskaźnik terenów zielonych, niedobór miejsc parkingowych, uciążliwości komunikacyjne, wysoka gęstość zabudowy); w przypadku przekształceń wewnątrz kwartałów – zabudowa nie wyższa od zabudowy frontowej; nowa zabudowa w typie zabudowy historycznej;
	komunikacja: obsługa komunikacyjna głównie z ulic: Długosza, Zygmunta Krasińskiego, Wyzwolenia; trasa rowerowa;
	inżynieria: istniejące kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej;

OSIEDLE	NIEBUSZEWO - BOLINKO
Nr jednostki planistycznej	**S.B.14**
Powierzchnia w ha	4,64
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** usługi, zabudowa mieszkaniowa, pętla autobusowa, tereny niezagospodarowane; kolektor ogólnospławny, kolektor deszczowy, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	kolizje, konflikty, bariery: kolektory ogólnospławne i deszczowy;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** usługi;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej i niskiej intensywności z dopuszczeniem usług wbudowanych, pętla autobusowa;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** restrukturyzacja zainwestowania terenu w kierunku wprowadzenia nowej zabudowy, przekształcenia form zabudowy, poprawa ładu przestrzennego;
	obszary do zainwestowania: znaczna część obszaru stanowi potencjalny teren inwestycyjny;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** kształtowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do zabudowy mieszkaniowej położonej w sąsiedztwie;
	zasady zabudowy: harmonijna sylweta zabudowy wzdłuż jednostki S.B.19.G oraz S.B.20.Z;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: św. Barbary, Kadłubka; przebieg trasy rowerowej;
	inżynieria: istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	NIEBUSZEWO – BOLINKO
Nr jednostki planistycznej	**S.B.15**
Powierzchnia w ha	5,04
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny, zespół garaży, część boisk sportowych, odcinek ul. Św. Cyryla i Metodego; kolektor ogólnospławny, magistrala cieplna, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia, teren w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „1-go Maja”;
	ochrona przyrody: ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;
	kolizje, konflikty, bariery: magistrala cieplna;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** usługi, zabudowa wielorodzinna;
	funkcje uzupełniające: zieleń urządzona;
	działania zorganizowane: zmiana przebiegu ul. Św. Cyryla i Metodego;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** restrukturyzacja zainwestowania terenu w kierunku wprowadzenia nowej zabudowy, przekształcenia form zabudowy, poprawa ładu przestrzennego;
	obszary do zainwestowania: tereny niezabudowane;
	obszary i zadania strategiczne: zmiana przebiegu ul. Św. Cyryla i Metodego;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** harmonijna panorama w widoku z ciągu ul. Szczanieckiej;
	zasady zabudowy: zabudowa o zróżnicowanej wysokości;
	komunikacja: obsługa głównie od ulic: Kazimierza Królewicza;
	ochrona przyrody: ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;
	inżynieria: istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	NIEBUSZEWO – BOLINKO
Nr jednostki planistycznej	**S.B.16**
Powierzchnia w ha	2,89
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** Szczecińska Energetyka Cieplna, zieleń urządzona; Stacja redukcyjna gazu II stopnia, magistrala cieplna, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** usługi;
	funkcje uzupełniające: zieleń urządzona, parking;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** uzupełnienia zabudowy, poprawa ładu przestrzennego;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zabudowa wolno stojąca;
	zasady zabudowy: wysokość nowej zabudowy nie wyższa niż wysokość zabudowy istniejącej;
	komunikacja: obsługa głównie z ul. Dembowskiego;
	inżynieria: istniejąca magistrala cieplna i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy, możliwość realizacji kogeneracyjnych źródeł ciepła i energii elektrycznej;

OSIEDLE	NIEBUSZEWO – BOLINKO
Nr jednostki planistycznej	**S.B.17**
Powierzchnia w ha	11,27
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** kościół, ogrody działkowe, zieleń, obszary nie zainwestowane, usługi, w tym: zespół szkół ponadgimnazjalnych, zabudowa mieszkaniowa; magistrala wodociągowa, kolektory ogólnospławne, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia, teren częściowo w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „1-go Maja”;
	ochrona przyrody: wartościowa zieleń wysoka; ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;
	ochrona zabytków: obiekty w ewidencji konserwatorskiej, występowanie wartościowych elementów krajobrazu;
	kolizje, konflikty, bariery: magistrala wodociągowa;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** usługi, w tym usługi publiczne;
	funkcje uzupełniające: usługi sakralne, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zieleń;
	działania zorganizowane: sukcesywne przekształcenie ogrodów działkowych na tereny sportu i rekreacji z dużą ilością terenów zieleni, likwidacja części ogrodów działkowych na terenie wskazanym pod usługi;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** restrukturyzacja zainwestowania terenu w kierunku wprowadzenia nowej zabudowy, przekształcenia form zabudowy; poprawa ładu przestrzennego;
	obszary do zainwestowania: teren ogrodów działkowych, teren przy ul. Ks. Racibora;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** głównie zabudowa wolno stojąca w zorganizowanej zieleni wysokiej;
	zasady zabudowy: zabudowa o zróżnicowanej wysokości;
	komunikacja: obsługa głównie od ulicy Emilii Plater, Staszica;
	inżynieria: planowana elektroenergetyczna linia kablowa 110 kV; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci; dopuszcza się budowę stacji zasilającej trakcję tramwajową;
	ochrona przyrody: proponowane pomniki przyrody ożywionej, ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	NIEBUSZEWO – BOLINKO
Nr jednostki planistycznej	**S.B.18.Z**
Powierzchnia w ha	2,69
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** istniejąca ul. Niemierzyńska wraz z trasą tramwajową; magistrala wodociągowa, magistrala gazowa średniego ciśnienia, kolektor ogólnospławny; sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: bezpośrednie sąsiedztwo Parku Dendrologicznego im. Kownasa, zieleń przyuliczna;
	ochrona zabytków: część ulicy w układzie przestrzennym o wartościach ponadlokalnych oraz w obszarze o wartościach krajobrazowych;
	kolizje, konflikty, bariery: przebudowa wiaduktu kolejowego, ograniczona szerokość jezdni ulicy, wyburzenie min. Jednego budynku mieszkalnego w rejonie skrzyżowania z ul. Krasińskiego;
Kierunki	**klasa ulicy:** ulica zbiorcza;
	przekrój ulicy: przekrój minimalny jedna jezdnia z torowiskiem tramwajowym wbudowanym;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** wykorzystanie istniejącego przekroju jezdni; wskazane zachowanie istniejących szpalerów drzew;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**ochrona przyrody:** bezpośrednie sąsiedztwo Parku Dendrologicznego im. Kownasa, zieleń przyuliczna do zachowania;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej oraz strefa K ochrony krajobrazu, ochrona elementów ulicy do ustalenia w planach miejscowych;
	inżynieria: istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	NIEBUSZEWO - BOLINKO
Nr jednostki planistycznej	**S.B.19.G**
Powierzchnia w ha	5,81
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** istniejąca ul. Krasińskiego, częściowo ul. Staszica; targowisko; magistrala wodociągowa, kolektory ogólnospławne i deszczowy; sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona zabytków: w zasadniczej część ulice zlokalizowane w układzie przestrzennym o wartościach ponadlokalnych;
	kolizje, konflikty, bariery: ograniczona szerokość jezdni ulicy, duża ilość wyburzeń budynków mieszkalnych w rejonie skrzyżowania z ul. Niemierzyńską, zachodnia pierzeja na odcinku ul. Zamoyskiego, zabudowa na trasie „przebicia" ulicy do pl. Giedroycia, likwidacja targowiska;
Kierunki	**klasa ulicy:** ulica główna;
	przekrój ulicy: przekrój minimalny jezdna jezdnia o czterech pasach ruchu + torowisko tramwajowe; trasa rowerowa;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** na odcinku od ul. Niemierzyńskiej do pl. Giedroycia (przebicie przez istniejącą zabudowę) – dwie jezdnie po dwa pasy ruchu + torowisko tramwajowe wydzielone; na odcinku od ul. Długosza do Ronda im. Giedroycia przebieg jezdni głównych realizuje się w tunelu; na odcinku od ul. Orzeszkowej do ul. Niemierzyńskiej dopuszcza się torowisko tramwajowe wbudowane w jezdnię;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**ochrona zabytków:** występuje strefa ochrony konserwatorskiej, ochrona elementów ulicy do ustalenia w planach miejscowych;
	inżynieria: budowa kolektora deszczowego; istniejące kolektory i magistrale oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	NIEBUSZEWO - BOLINKO
Nr jednostki planistycznej	**S.B.20.Z**
Powierzchnia w ha	4,69
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** częściowo targowisko wraz z parkingiem, tymczasowe zespoły garaży blaszanych, ogrody działkowe, magistrala wodociągowa, magistrala cieplna, kolektory ogólnospławne i deszczowy; sieci uzbrojenia rozdzielczego; teren częściowo w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „1-go Maja”;
	ochrona przyrody: ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;
Kierunki	**klasa ulicy:** ulica zbiorcza;
	przekrój ulicy: przekrój dwie jezdnie po dwa pasy ruchu + wydzielone torowisko tramwajowe;
	trasy rowerowe: wprowadza się na całym odcinku ulicy;
	działania zorganizowane: likwidacja ogrodów działkowych w obszarze jednostki;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** budowa nowego układu ulicznego oraz trasy tramwajowej;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**ochrona przyrody:** ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;
	inżynieria: istniejące kolektory i magistrale oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	NIEBUSZEWO - BOLINKO
Nr jednostki planistycznej	**S.B.21.Z**
Powierzchnia w ha	4,24
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** istniejąca ul. Szczanieckiej; magistrala wodociągowa, magistrala cieplna, kolektory ogólnospławne, kolektor deszczowy; sieci uzbrojenia rozdzielczego, teren w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „1-go Maja”;
Kierunki	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu;
	trasy rowerowe: wprowadza się;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przebudowa istniejącej jezdni + budowa drugiej jezdni;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**ochrona przyrody:** ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;
	inżynieria: planowana elektroenergetyczna linia kablowa 110 kV; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

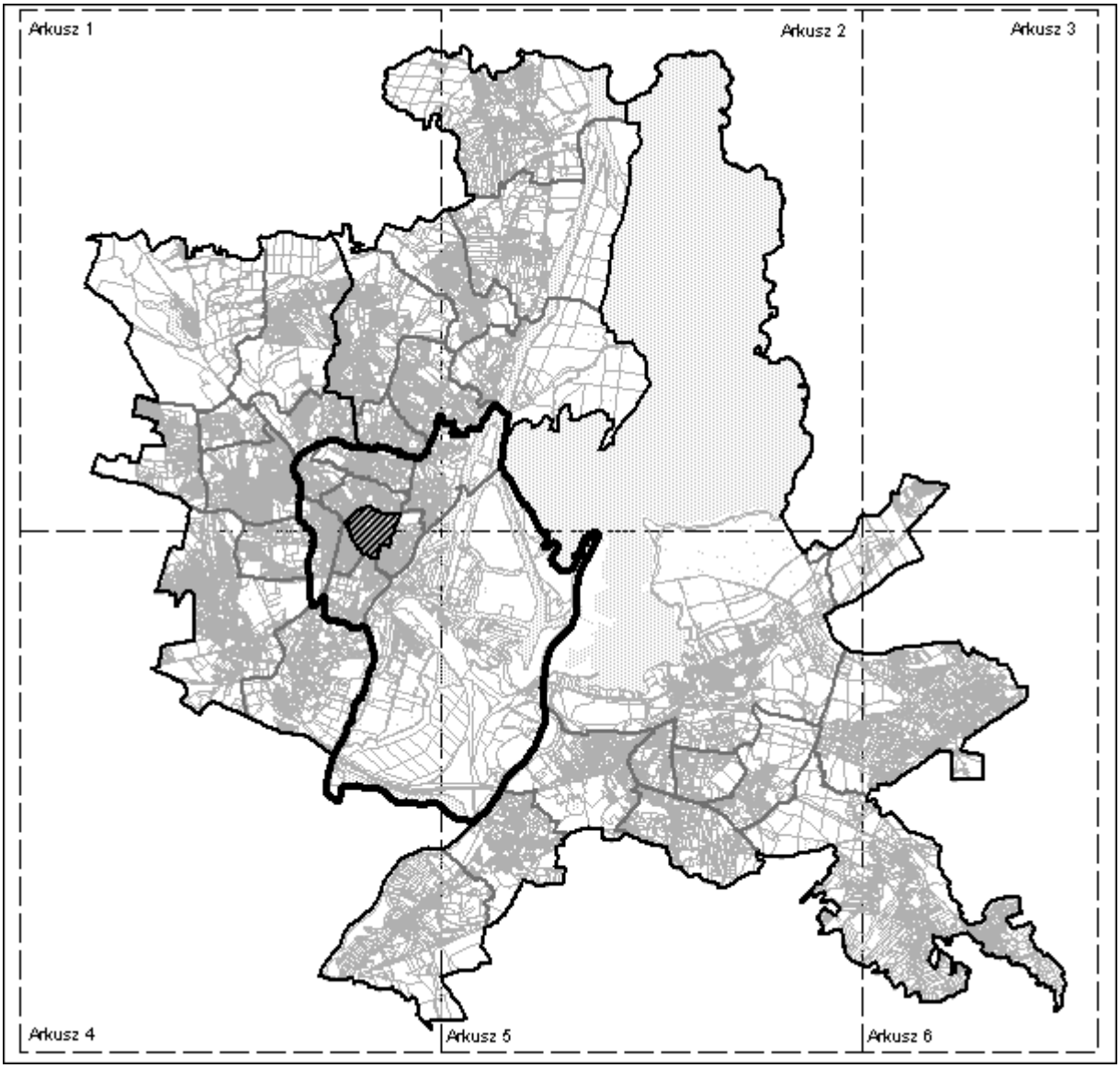
OSIEDLE	NIEBUSZEWO - BOLINKO
Nr jednostki planistycznej	**S.B.22.Z**
Powierzchnia w ha	1,22
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** istniejąca ul. Kołłątaja; magistrala wodociągowa, magistrala cieplna, magistrala gazowa średniego ciśnienia; kolektor deszczowy, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
Kierunki	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: jedna jezdnia o min. dwóch pasach ruchu i torowisko tramwajowe przynajmniej na odcinku pl. Giedroycia – ul. Asnyka
	trasy rowerowe: wprowadza się na odcinku ulicy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** wykorzystanie istniejącego przekroju jezdni;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**ochrona zabytków:** występuje strefa ochrony konserwatorskiej, ochrona elementów ulicy do ustalenia w planach miejscowych;
	inżynieria: istniejące magistrale, kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;

OSIEDLE	NIEBUSZEWO - BOLINKO
Nr jednostki planistycznej	**S.B.23**
Powierzchnia w ha	7,26
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa wielorodzinna wysokiej intensywności, usługi wolno stojące i wbudowane, stacja paliw, pętla tramwajowa; magistrala wodociągowa, magistrala cieplna, kolektor deszczowy, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona zabytków: występowanie układu przestrzennego o wartości ponadlokalnej, występowanie obiektów w ewidencji konserwatorskiej; zespół dworca kolejowego wraz z placem wpisany do rejestru zabytków;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: usługi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności, pętla tramwajowa lub tramwajowo - autobusowa;
	działania zorganizowane: rewaloryzacja i renowacja zabudowy, rewitalizacja;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** właściwe zagospodarowanie terenów mieszkaniowych w celu polepszenia standardu zamieszkania;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie istniejącej kompozycji zabudowy pasmowej;
	zasady zabudowy: adaptacja istniejącej zabudowy historycznej;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Orzeszkowej, Asnyka, Boguchwały; przebieg trasy rowerowej; zachowanie trasy tramwajowej; dopuszcza się rozbudowę układu torowego przy dworcu Niebuszewo;
	inżynieria: istniejące magistrale, kolektor deszczowy i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla obiektów w rejestrze obowiązują tereny ochronne i zasady ekspozycji; dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

Id: 7CB01607-DAE5-4E61-9DEF-4AD7A669374C. Podpisany

OSIEDLE
CENTRUM

Wielkomiejskie osiedle śródmiejskie, mieszkaniowej zabudowy o wysokiej intensywności, z programem usług typowym dla dużych ośrodków regionalnych. Docelowo w osiedlu funkcjonować będą dwa samodzielne ośrodki usługowe o znaczeniu ponadlokalnym z obiektami handlowymi powyżej 2 000 m^2 powierzchni sprzedaży. Podstawowe kierunki przekształceń obejmują podnoszenie jakości przestrzeni poprzez renowację i rewitalizację istniejącej, historycznej zabudowy mieszkaniowej, z zachowaniem struktur architektonicznych i założeń urbanistycznych, z dopuszczeniem przekształceń na cele usług parterów budynków. Zachowuje się istniejące tereny zieleni urządzonej, wskazane w jednostkach planistycznych. W planach miejscowych uwzględnia się potrzebę zwiększenia znaczenia ciągów pieszych i ograniczania ruchu kołowego, w tym szczególnie ciężkiego.



OSIEDLE	CENTRUM
Nr jednostki planistycznej	**S.C.01**
Powierzchnia w ha	6,77
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zwarta zabudowa śródmiejska o funkcji mieszkaniowo – usługowej i usługowej, w tym Komenda Miejska Policji; kolektory ogólnospławne, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie indywidualne;
	ochrona zabytków: wybitnie wartościowa struktura przestrzenna i obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności i mieszkaniowo – usługowa;
	funkcje uzupełniające: zabudowa usługowa;
	działania zorganizowane: rewitalizacja i renowacja kwartałów zabudowy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia uwzględniające historyczną strukturę zabudowy, uzupełnienie, wyposażenie obszaru, poprawa warunków mieszkaniowych i ładu przestrzennego;
	obszary i zadania strategiczne: całość obszaru - rewaloryzacja i renowacja zabudowy;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie kompozycji zabudowy obrzeżnej;
	zasady zabudowy: przekształcenia dopuszczające usankcjonowanie zaniżonych standardów urbanistycznych (np. niski wskaźnik terenów zielonych, niedobór miejsc parkingowych, uciążliwości komunikacyjne, wysoka gęstość zabudowy); w przypadku przekształceń wewnątrz kwartału – zabudowa nie wyższa niż zabudowa frontowa;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Mazurska, Monte Cassino, Wielkopolskiej, Al. Papieża Jana Pawła II;
	inżynieria: istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	CENTRUM
Nr jednostki planistycznej	**S.C.02**
Powierzchnia w ha	11,07
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zwarta zabudowa śródmiejska o funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej, usługi wolno stojące i wbudowane, w tym: szkoła podstawowa, przedszkole, żłobek, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; kolektory ogólnospławne, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie indywidualne;
	ochrona zabytków: południowo-zachodnia część obszaru posiada wartościowy układ urbanistyczny, w tym znaczącą liczbę obiektów w ewidencji konserwatorskiej;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowo – usługowa, zabudowa usługowa, usługi publiczne, zalecana lokalizacja parkingu podziemnego pod boiskiem szkoły;
	działania zorganizowane: rewitalizacja i renowacja kwartałów zabudowy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia uwzględniające historyczną strukturę zabudowy, uzupełnienie, wyposażenie obszaru, poprawa warunków mieszkaniowych;
	obszary i zadania strategiczne: rewaloryzacja i renowacja zabudowy;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie istniejącej kompozycji zabudowy obrzeżnej;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa w nawiązaniu do typu zabudowy historycznej; przekształcenia dopuszczające usankcjonowanie zaniżonych standardów urbanistycznych (np. niski wskaźnik terenów zielonych, niedobór miejsc parkingowych, uciążliwości komunikacyjne, wysoka gęstość zabudowy);
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Mazurska, Śląska, Podhalańska, Wielkopolska, Al. Papieża Jana Pawła II;
	inżynieria: istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	CENTRUM
Nr jednostki planistycznej	**S.C.03**
Powierzchnia w ha	4,94
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi wolno stojące i wbudowane, w tym: Zespół Szkół Ogólnokształcących, szkoła podstawowa, gimnazjum, stacja paliw przy ul. Mazurskiej, zwarta zabudowa śródmiejska; kolektory ogólnospławne, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona zabytków: występowanie elementów układu przestrzennego o wartości zabytkowej oraz zabudowa w ewidencji konserwatorskiej;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska, usługi publiczne; usługi kultury, handlu i rozrywki;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności; zabudowa mieszkaniowo – usługowa;
	działania zorganizowane: rewitalizacja obszaru, w tym zagospodarowanie terenów otwartych;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia uwzględniające historyczną strukturę zabudowy, uzupełnienie, wyposażenie obszaru, poprawa warunków mieszkaniowych;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie kompozycji zabudowy obrzeżnej wzdłuż ul. Mazurskiej, Kujawskiej;
	zasady zabudowy: zabudowa dostosowana do zabudowy istniejącej z uwzględnieniem historycznej struktury śródmieścia;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Mazurska, Kujawska;
	inżynieria: istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	CENTRUM
Nr jednostki planistycznej	**S.C.04**
Powierzchnia w ha	24,42
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zwarta zabudowa śródmiejska o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej i usługowej, w tym: szkoła podstawowa, Zachodniopomorska Szkoła Biznesu, liceum, studium policealne, Archiwum Państwowe, banki; budynek przy pl. Zgody - obiekt stanowiący dobro kultury współczesnej, deptak z usługami przy ul. Bogusława; magistrala wodociągowa, kolektory ogólnospławne, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie indywidualne;
	ochrona zabytków: kilka kamienic i obiektów użyteczności publicznej wpisane do rejestru zabytków, cenny układ urbanistyczny, znakomita większość obiektów w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: magistrala wodociągowa; niedobory miejsc parkingowych, silnie wyeksploatowana substancja o walorach zabytkowych;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności i mieszkaniowo – usługowa;
	funkcje uzupełniające: usługi, w tym usługi publiczne;
	działania zorganizowane: rewitalizacja i renowacja kwartałów zabudowy, strefy piesze, parkingi podziemne;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia uwzględniające historyczną strukturę zabudowy, uzupełnienie, wyposażenie obszaru, poprawa warunków mieszkaniowych i ładu przestrzennego; powiększenie strefy ruchu pieszego; ochrona obiektów stanowiących dobra kultury współczesnej – budynek mieszkalny ul. Wojska Polskiego 51;
	obszary i zadania strategiczne: kształtowanie i podnoszenie jakości przestrzeni publicznych, rewaloryzacja i renowacja kwartałów zabudowy, rozwój strefy pieszej i podnoszenie walorów przestrzeni publicznej;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie kompozycji zabudowy obrzeżnej i krajobrazu XIX-wiecznych ulic i placów; dopuszczalne zagospodarowanie wnętrz kwartałów na usługi o dostępie publicznym – pasaże;
	zasady zabudowy: przekształcenia dopuszczające usankcjonowanie zaniżonych standardów urbanistycznych (np. niski wskaźnik terenów zielonych, niedobór miejsc parkingowych, uciążliwości komunikacyjne, wysoka gęstość zabudowy); w przypadku przekształceń wewnątrz kwartału – zabudowa nie wyższa niż historyczna zabudowa frontowa;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Jagiellońska, Śląska, Monte Cassino, Obrońców Stalingradu, św. Wojciecha, Al. Papieża Jana Pawła II; przebieg trasy rowerowej, w strefach pieszych zachowanie przejezdności dla niezbędnej obsługi i sytuacji awaryjnych;
	inżynieria: istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla obiektów w rejestrze obowiązują tereny ochronne i zasady ekspozycji, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	CENTRUM
Nr jednostki planistycznej	**S.C.05**
Powierzchnia w ha	5,85
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi wolno stojące i wbudowane, w tym usługi zdrowia, przedszkole; magistrala wodociągowa, kolektory ogólnospławne, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: wartościowa zieleń wysoka;
	ochrona zabytków: zabytkowa kamienica wpisana do rejestru, wartościowy układ urbanistyczny i liczne obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: magistrala wodociągowa;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności i mieszkaniowo – usługowa;
	funkcje uzupełniające: zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne;
	działania zorganizowane: rewitalizacja obszaru;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia uwzględniające historyczną strukturę zabudowy, uzupełnienie, wyposażenie obszaru, poprawa warunków mieszkaniowych;
	obszary i zadania strategiczne: rewaloryzacja zabudowy;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie istniejącej kompozycji zabudowy obrzeżnej;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do typu zabudowy istniejącej;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Mazurska, Mazowiecka, Al. Papieża Jana Pawła II;
	inżynieria: istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona przyrody: wartościowa zieleń wysoka do zachowania;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla obiektu w rejestrze obowiązują tereny ochronne i zasady ekspozycji, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	CENTRUM
Nr jednostki planistycznej	**S.C.06**
Powierzchnia w ha	6,84
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** usługi, w tym hotele, ZUS, banki, centrum ha–ndlowe - usługi handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2; magistrala cieplna, kolektory ogólnospławne, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona zabytków: kamienica przy ul. Malczewskiego w rejestrze zabytków;
	kolizje, konflikty, bariery: magistrala cieplna;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska, w tym usługi, usługi handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;
	funkcje uzupełniające: dopuszcza się funkcję mieszkaniową;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** dopuszczalna wymiana zabudowy i wyposażenie obszaru z dopuszczeniem zabudowy wysokiej;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** do adaptacji, przebudowy i uzupełnień;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa o wysokości powyżej 20 m;
	komunikacja: obsługa głównie z istniejącej drogi wewnętrznej oraz ul. Matejki;
	inżynieria: istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona zabytków: dla zabytku w rejestrze obowiązują tereny ochronne i zasady ekspozycji – zaleca się wkomponowanie/zintegrowanie zabytku w kompleks usług handlowych;

OSIEDLE	CENTRUM
Nr jednostki planistycznej	**S.C.07**
Powierzchnia w ha	1,78
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi wolno stojące i wbudowane, magistrala cieplna, kolektory ogólnospławne, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	kolizje, konflikty, bariery: magistrala cieplna;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: usługi;
	działania zorganizowane: rewitalizacja obszaru;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia form zabudowy, uzupełnienie, wyposażenie obszaru;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** rekompozycja;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa o wysokości od 20 do 60 m;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Matejki, Malczewskiego;
	inżynieria: istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;

OSIEDLE	CENTRUM
Nr jednostki planistycznej	**S.C.08**
Powierzchnia w ha	5,15
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi wolno stojące i wbudowane, w tym żłobek, Urząd Kontroli Skarbowej, banki; magistrala wodociągowa, magistrala cieplna, kolektory ogólnospławne, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona zabytków: zachowany układ przestrzenny o wartości ponad-lokalnej z kwartałem z zabudową w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: magistrala wodociągowa, cieplna;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności i mieszkaniowo – usługowa;
	funkcje uzupełniające: zieleń, usługi;
	działania zorganizowane: rewitalizacja obszaru;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia form zabudowy, uzupełnienie, wyposażenie obszaru, poprawa warunków mieszkaniowych;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie kompozycji zabudowy obrzeżnej w kwartale ulic: Wyzwolenia, Małopolska, Matejki, pl. Żołnierza Polskiego;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa o wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Mazowiecka, Małopolska;
	inżynieria: istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	CENTRUM
Nr jednostki planistycznej	**S.C.09**
Powierzchnia w ha	8,57
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zwarta zabudowa śródmiejska o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej i usługowej, kościoły, szpital, poczta, banki, hotel, stacja zasilająca trakcję tramwajową „Kaszubska”; magistrala wodociągowa, kolektory ogólnospławne, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona zabytków: cały obszar posiada wartościowy układ przestrzenny z liczną zabudową wpisaną do rejestru zabytków i pozostającą w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: magistrala wodociągowa;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska, mieszkaniowo-usługowa;
	funkcje uzupełniające: usługi sakralne, usługi publiczne; istniejące usługi handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;
	działania zorganizowane: rewitalizacja i renowacja kwartałów zabudowy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia uwzględniające historyczną strukturę zabudowy; uzupełnienie, wyposażenie obszaru, poprawa warunków mieszkaniowych;
	obszary i zadania strategiczne: kształtowanie i podnoszenie jakości przestrzeni publicznych, rewaloryzacja i renowacja zabudowy; otoczenie kościoła pw. Serca Pana Jezusa przy pl. Zwycięstwa stanowi integralną część obszaru przestrzeni publicznej w ciągu pl. gen. Andersa – pl. Brama Portowa;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie kompozycji zabudowy obrzeżnej;
	zasady zabudowy: przekształcenia dopuszczające usankcjonowanie zaniżonych standardów urbanistycznych (np. niski wskaźnik terenów zielonych, niedobór miejsc parkingowych, uciążliwości komunikacyjne, wysoka gęstość zabudowy);
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Obrońców Stalingradu, Św.Wojciecha, Bogurodzicy; przebieg trasy rowerowej;
	inżynieria: istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie, dla obiektów w rejestrze obowiązują tereny ochronne i zasady ekspozycji;

OSIEDLE	CENTRUM
Nr jednostki planistycznej	**S.C.10**
Powierzchnia w ha	2,28
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zieleń urządzona; zasilanie w wodę, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia, stacja gazowa II stopnia;
	ochrona przyrody: zieleń urządzona z wartościowym drzewostanem;
	ochrona zabytków: teren dawnego cmentarza wojskowego z zachowanymi elementami kompozycji;
	kolizje, konflikty, bariery: gazociągi średniego ciśnienia;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zieleń urządzona - parkowa;
	funkcje uzupełniające: niezbędne obiekty związane z obsługą parku (WC, dozór, mała gastronomia, estrada, urządzenia zabawowe, fontanny, ekspozycja historyczna);
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** istniejący układ przestrzenny do zachowania;
	obszary i zadania strategiczne: teren stanowi integralną część obszaru przestrzeni publicznej w ciągu pl. gen. Andersa – pl. Brama Portowa; kształtowanie i podnoszenie jakości przestrzeni publicznych;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie kompozycji zespołu zieleni o charakterze parkowym;
	zasady zabudowy: obiekt parterowy do 50 m^2 związany z obsługą parku, dostosowany do walorów krajobrazowych;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Śląska, św. Wojciecha; przebieg trasy rowerowej;
	inżynieria: rozbudowa systemu uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: zieleń parkowa do zachowania;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	CENTRUM
Nr jednostki planistycznej	**S.C.11.Z**
Powierzchnia w ha	2,12
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** istniejąca ulica Rayskiego i odc. Ul. Malczewskiego; magistrala cieplna, kolektor ogólnospławny, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona zabytków: ulice historycznego układu urbanistycznego o wartościach ponadlokalnych;
Kierunki	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: ul. Rayskiego – przekrój min. Jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu; ul. Malczewskiego – przekrój min. Jedna jezdnia o czterech pasach ruchu; na odcinku z tramwajem torowisko wbudowane w jezdnię;
	trasy rowerowe: w granicach ulicy wprowadza się przynajmniej na odcinku od pl. Grunwaldzkiego do ul. Matejki;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie istniejącego przekroju jezdni ulicy Malczewskiego z dopuszczalnymi korektami jej geometrii; możliwe poszerzenie przekroju jezdni ul. Rayskiego do czterech pasów;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**ochrona zabytków:** występuje strefa ochrony konserwatorskiej;
	inżynieria: istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	CENTRUM
Nr jednostki planistycznej	**S.C.12.G**
Powierzchnia w ha	6,70
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** istniejąca ulica Piłsudskiego, pl. Sprzymierzonych, pl. Odrodzenia, pl. Grunwaldzki - w ciągu drogi wojewódzkiej nr 115; kolektory ogólnospławne, magistrala cieplna, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: zieleń przyuliczna;
	ochrona zabytków: ulice i place historycznego układu urbanistycznego, nawierzchnie, obsadzenia zielenią wysoką;
Kierunki:	**klasa ulicy:** główna;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po min. dwa pasy ruchu + torowisko tramwajowe wydzielone;
	trasy rowerowe: przebieg w rejonie pl. Grunwaldzkiego
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie istniejącego przekroju jezdni ulicy z dopuszczalnymi niewielkimi korektami jej geometrii; dopuszcza się realizację parkingu podziemnego pod pl. Grunwaldzkim;
	obszary i zadania strategiczne: plac Grunwaldzki – integralna część obszaru przestrzeni publicznej w ciągu od Pl. Solidarności do Ogrodu Różanego „Różanka”; inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**ochrona przyrody:** układ alejowy do rewaloryzacji;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, ochrona elementów ulicy do ustalenia w planach;
	inżynieria: istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	CENTRUM
Nr jednostki planistycznej	**S.C.13.Z**
Powierzchnia w ha	2,72
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** odcinek istniejącej ulicy Wojska Polskiego; fragmentaryczne zadrzewienie, kolektory ogólnospławne; sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: fragmentarycznie zachowana zieleń przyuliczna;
	ochrona zabytków: ulica i plac historycznego układu urbanistycznego, obsadzenia;
Kierunki	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: przekrój maksymalny – jedna jezdnia o czterech pasach ruchu; dopuszcza się wprowadzenie trasy tramwajowej;
	trasy rowerowe: wprowadza się przynajmniej na fragmencie ulicy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** dopuszczalne korekty istniejącego przekroju jezdni ulicy, zachowanie i uzupełnienia obsadzenia alejowego oraz kamiennego materiału chodników;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**ochrona przyrody:** zieleń przyuliczna do odtworzenia;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, ochrona elementów ulicy do ustalenia w planach;
	inżynieria: istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	CENTRUM
Nr jednostki planistycznej	**S.C.14.G**
Powierzchnia w ha	7,94
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** odcinek istniejącej al. Wyzwolenia i Niepodległości, magistrala wodociągowa, magistrala cieplna, kolektory ogólnospławne, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: wartościowa zieleń przyuliczna;
	ochrona zabytków: ulice i place historycznego układu urbanistycznego; zabytkowe studnie uliczne;
Kierunki	**klasa ulicy:** główna;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po trzy pasy ruchu + wydzielone torowisko tramwajowe;
	trasy rowerowe: na całym odcinku ulicy; wskazane wprowadzenie obustronnych dróg rowerowych przynajmniej na odcinku od ulicy S.P.20.Z do pl. Żołnierza Polskiego;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie istniejącego przekroju jezdni ulicy z dopuszczalnymi korektami jej geometrii; wskazane wprowadzenie parkingu podziemnego w rejonie Bramy Portowej;
	obszary i zadania strategiczne: skrzyżowanie ul. Wyzwolenia - pl. Żołnierza stanowi integralną część obszaru przestrzeni publicznej w ciągu od Pl. Solidarności do Ogrodu Różanego „Różanka”; inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**ochrona przyrody:** zieleń przyuliczna do zachowania i odtworzenia;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, ochrona elementów ulicy do ustalenia w planach; ochrona zabytków wpisanych do rejestru wg zaleceń organu ds. ochrony zabytków;
	inżynieria: istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

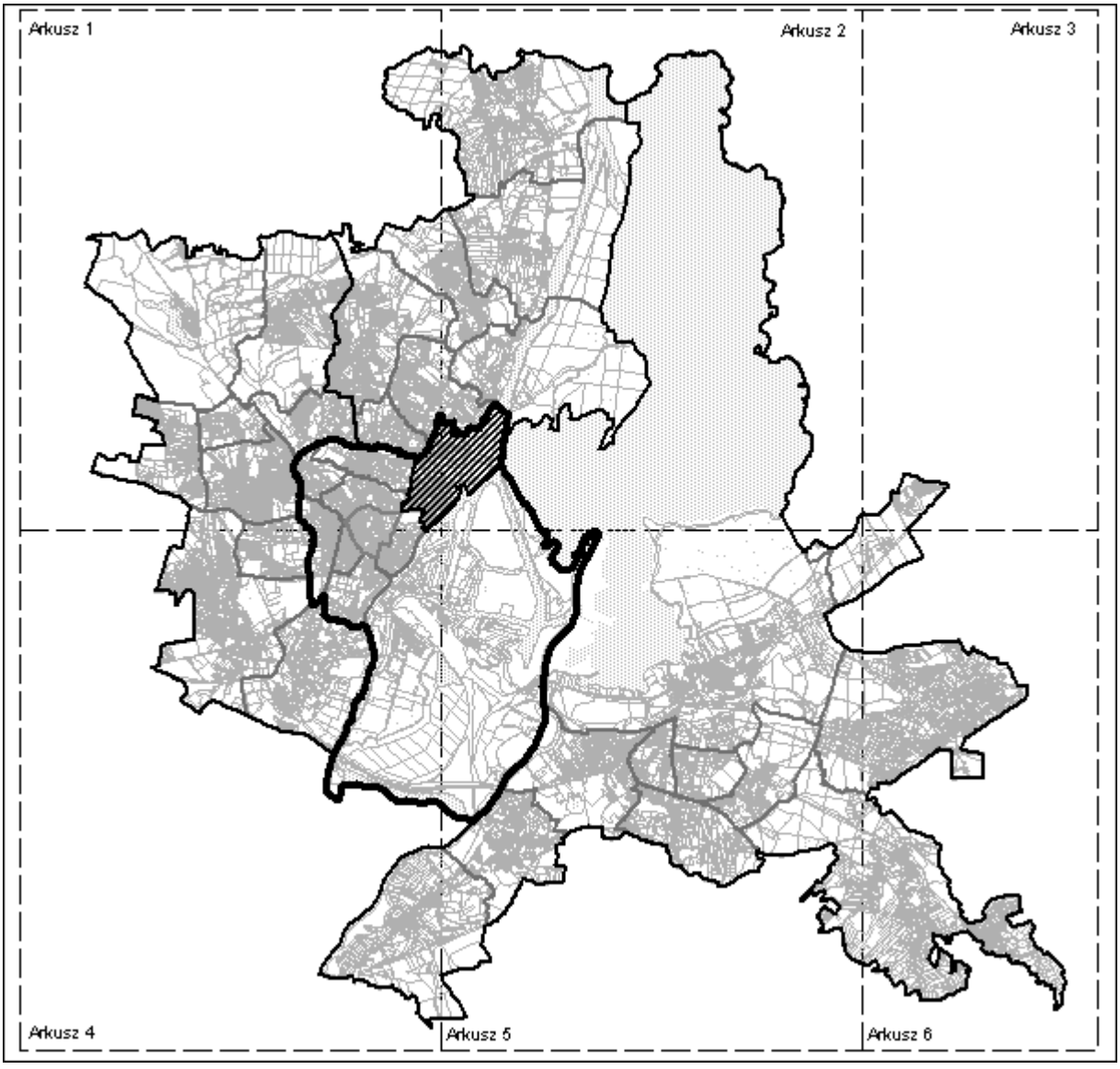
OSIEDLE	CENTRUM
Nr jednostki planistycznej	**S.C.15.Z**
Powierzchnia w ha	3,97
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** odcinek istniejącej al. Papieża Jana Pawła II, pl. Lotników; magistrala wodociągowa; kolektory ogólnospławne, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: zieleń przyuliczna; zadrzewienie placów;
	ochrona zabytków: ulice historycznego układu urbanistycznego wraz z zielenią urządzoną, pomnikami i historycznym wyposażeniem;
Kierunki	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: na odcinku Plac Grunwaldzki – Pl. Lotników oraz Pl. Lotników – Pl. Żołnierza min. jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu;
	trasy rowerowe: na całym odcinku ulicy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** dopuszcza się szeroki zakres wyposażenia ulicy w elementy sprzyjające działaniom społecznym: gastronomiczne obiekty kubaturowe, fontanny, pomniki i formy artystyczne, mebel uliczny, parkingi dla rowerów;
	obszary i zadania strategiczne: teren stanowi integralną część obszaru przestrzeni publicznej w ciągu od Pl. Solidarności do Ogrodu Różanego „Różanka”; inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**ochrona przyrody:** rewaloryzacja zieleni alejowej;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, ochrona elementów ulicy do ustalenia w planach;
	inżynieria: istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	CENTRUM
Nr jednostki planistycznej	**S.C.16.Z**
Powierzchnia w ha	2,15
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** tereny istniejącej ulicy Wielkopolskiej, częściowo pl. Ofiar Katynia, częściowo przyległe przedogródki; kolektory ogólnospławne, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: fragmenty terenu z wartościową zielenią przyuliczną;
	ochrona zabytków: ulice historycznego układu urbanistycznego;
	kolizje, konflikty, bariery: ograniczona szerokość przekroju ulicy, wycinka szpalerów drzew, likwidacja ogródków przydomowych;
Kierunki	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: minimum – jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
	trasy rowerowe: zaleca się na całym odcinku ulicy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** możliwe zachowanie istniejącego przekroju jezdni ulicy z korektami jej geometrii; wskazane utworzenie pary ulic jednokierunkowych Wielkopolska – Niedziałkowskiego;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**ochrona przyrody:** zieleń przyuliczna do zachowania i odtworzenia;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, ochrona elementów ulicy do ustalenia w planach;
	inżynieria: istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	CENTRUM
Nr jednostki planistycznej	**S.C.17.G**
Powierzchnia w ha	1,22
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** istniejący pl. Żołnierza Polskiego; magistrala cieplna; kolektory ogólnospławne, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: wartościowa zieleń przyuliczna;
	ochrona zabytków: układ urbanistyczny Starego Miasta wpisany do rejestru zabytków, występowanie reliktów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego, zieleń urządzona;
Kierunki:	**klasa ulicy:** główna;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po min. dwa pasy ruchu + torowisko tramwajowe wydzielone;
	trasy rowerowe: na całym odcinku ulicy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie istniejącego przekroju jezdni ulicy z dopuszczalnymi korektami jej geometrii; dopuszcza się szeroki zakres wyposażenia ulicy w elementy sprzyjające działaniom społecznym, obiekty kubaturowe, gastronomiczne, wystawiennicze, usługowe;
	obszary i zadania strategiczne: teren stanowi integralną część obszaru przestrzeni publicznej w ciągu od Pl. Solidarności do Ogrodu Różanego „Różanka”; inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym; założenie alejowe do odtworzenia;
Standardy kształtowania przestrzeni	**ochrona przyrody:** wartościowa zieleń przyuliczna do zachowania;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej oraz strefa ochrony archeologicznej W III,~~,~~ ustalenia ochrony elementów ulicy do ustalenia w planach;
	inżynieria: istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE
DRZETOWO - GRABOWO

Osiedle wielofunkcyjne z wyraźnie wyodrębnionymi strefami, przemysłową związaną z działalnością produkcyjną i portową, dla której układ komunikacyjny stanowi „linię demarkacyjną" oraz strefą wielkomiejską, w której skład wchodzą cztery obszary: przemysłu i składów na północy osiedla (głównie drobne rzemiosło i usługi), zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności z dopuszczeniem usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wysokiej intensywności, sportu i rekreacji (park wodny o znaczeniu ponadlokalnym z bogatym programem usług) oraz zabudowy wielorodzinnej wysokiej intensywności i zabudowy mieszkaniowo – usługowej z niewielką enklawą zieleni urządzonej i projektowanym parkingiem strategicznym.



OSIEDLE	DRZETOWO - GRABOWO
Nr jednostki planistycznej	**S.D.01**
Powierzchnia w ha	20,53
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ogrody działkowe, zieleń nieurządzona, warsztaty rzemieślnicze, bazy i składy, kolektor deszczowy, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** produkcja, składy, bazy, logistyka, park technologiczny;
	funkcje uzupełniające: usługi, rzemiosło, zieleń urządzona, jako integralna część każdej z możliwych funkcji dominujących lub uzupełniających;
	działania zorganizowane: obszar istniejącej zabudowy magazynowo – składowej do restrukturyzacji, sukcesywne przekształcenie części ogrodów działkowych;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** restrukturyzacja i modernizacja istniejącej zabudowy;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** istniejąca zabudowa do uzupełnień i przekształceń, teren wymaga restrukturyzacji i modernizacji układów funkcjonalno – przestrzennych;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa o wysokości nie dominującej w obszarze osiedla;
	komunikacja: obsługa głównie z ulicy Kołobrzeskiej, Blizińskiego;
	inżynieria: istniejący kolektor deszczowy i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;

OSIEDLE	DRZETOWO – GRABOWO
Nr jednostki planistycznej	**S.D.02**
Powierzchnia w ha	5,01
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi; garażowiska; zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia, stacja zasilająca wysokiego napięcia „Żelechowa”, elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV; stacja redukcyjna gazu II stopnia, stacja zasilająca trakcję tramwajową „Ruciańska”;
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: zieleń urządzona, usługi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia form zabudowy, uzupełnienia, wyposażenie terenu, poprawa warunków mieszkaniowych;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** kompozycja zespołu zabudowy do zachowania i uzupełnień;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do typu zabudowy istniejącej;
	komunikacja: obsługa głównie z ulicy Rugiańskiej;
	inżynieria: stacja zasilająca wysokiego napięcia „Żelechowa” do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy; dopuszcza się możliwość powiększenia terenu stacji; elektroenergetyczne linie 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; planowane elektroenergetyczne liniekablowe 110 kV, rozbudowa systemu uzbrojenia rozdzielczego; realizacja nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;

OSIEDLE	DRZETOWO – GRABOWO
Nr jednostki planistycznej	**S.D.03**
Powierzchnia w ha	13,37
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi – handel, zespół szkół, gimnazjum, technikum; magistrala wodociągowa, magistrala cieplna, kolektory ogólnospławne, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia, teren częściowo w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „1-go Maja”;
	ochrona przyrody: ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;
	ochrona zabytków: występują elementy historycznego układu przestrzennego o wartościach lokalnych z reliktową zabudową w ewidencji konserwatorskiej i zabytki techniki;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności, zabudowa usługowa, usługi publiczne;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia form zabudowy, uzupełnienia, wyposażenie terenu, poprawa warunków mieszkaniowych;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** kompozycja zespołu zabudowy do zachowania i uzupełnień; zabudowa obrzeżna przy ul. Stalmacha;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do typu zabudowy istniejącej, dopuszcza się likwidację lub przekształcenie basenu przeciwpożarowego;
	komunikacja: obsługa głównie z ulicy Druckiego – Lubeckiego i Stalmacha; przebieg trasy rowerowej w ul. Stalmacha;
	ochrona przyrody: ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;
	inżynieria: istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	DRZETOWO – GRABOWO
Nr jednostki planistycznej	**S.D.04**
Powierzchnia w ha	71,52
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** tereny przemysłowe, teren w granicach portu morskiego; magistrala wodociągowa, cieplna, kolektor tłoczny ścieków, kolektory ogólnospławne, kolektory deszczowe, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia, teren częściowo w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „1-go Maja”;
	ochrona przyrody: ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;
	ochrona zabytków: zabudowa przemysłowa i magazynowo - biurowa, jako zabytki techniki w ewidencji konserwatorskiej, budynek biurowo – magazynowy wpisany do rejestru zabytków;
	kolizje, konflikty, bariery: kolektory ogólnospławne i deszczowy, zdekapitalizowana przestrzeń przemysłowa stoczni wymagająca kompleksowego programu rewitalizacji i transformacji;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** produkcja, bazy, składy, usługi, nabrzeża wielofunkcyjne;
	funkcje uzupełniające: parki technologiczno – naukowe, inkubatory przedsiębiorczości, oświata, nauka, biura, usługi związane z obsługą działalności gospodarczej, w tym usługi wystawienniczo-targowe, obsługa komunikacyjna obszaru;
	działania zorganizowane: restrukturyzacja i rewitalizacja terenów zdegradowanych; w przypadku wygaszenia funkcji produkcyjno – składowych należy dążyć do wykształcenia struktury usługowej wielofunkcyjnej z dostępem do nabrzeża;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** restrukturyzacja, modernizacja lub przekształcenia istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu; rekompozycja oparta na kompleksowej koncepcji funkcjonalno – przestrzennej, uwzględniająca funkcje usługowe i obsługę komunikacją, w tym terenów nadwodnych;
	obszary do zainwestowania: tereny po wygaśnięciu funkcji przemysłowych, produkcyjnych;
	obszary i zadania strategiczne: restrukturyzacja przestrzenna i funkcjonalna; integracja ze strukturami miejskimi; utrzymanie miejsc pracy i dążenie do wygenerowania nowych;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** nowe struktury usługowe wielofunkcyjne z dogodnym dostępem do komunikacji publicznej i nabrzeży;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa produkcyjna o parametrach wg potrzeb technologicznych; po wygaśnięciu użytkowania produkcyjno-składowego dopuszcza się nową zabudowę wielofunkcyjną wysoką, z frontem wodnym średniowysokim wzdłuż nabrzeża; adaptacja zabudowy historycznej;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Antosiewicza, Nocznickiego, Stalmacha, Ludowa i nowych ulic obsługujących teren; dopuszcza się lokalizację ulicy zbiorczej o przekroju: dwie jezdnie, wydzielone torowisko tramwajowe, na odcinku od ul. Nocznickiego do ulicy Ludowej lub wariantowo: od ul. Nocznickiego do skrzyżowania ul. Rugiańskiej i Druckiego – Lubeckiego;
	ochrona przyrody: ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;
	inżynieria: retencja wód opadowych; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy, przebudowy lub likwidacji; likwidacja sieci, przyłączy, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej wyłączonej z eksploatacji; realizacja nowych sieci;
	ochrona zabytków: dla zabudowy o wartościach historycznych ustalić ochronę indywidualną w planie miejscowym, opieka nad wpisanym do rejestru budynkiem biurowo - magazynowym wg wytycznych organu ds. ochrony zabytków;

Id: 7CB01607-DAE5-4E61-9DEF-4AD7A669374C. Podpisany

OSIEDLE	DRZETOWO – GRABOWO
Nr jednostki planistycznej	**S.D.05**
Powierzchnia w ha	12,39
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** usługi – stacja paliw, handel, nieczynne kąpielisko „Gontynka”, zieleń nieurządzona, ogrody działkowe, bocznica kolejowa; magistrala wodociągowa, kolektory ogólnospławne, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia, teren ujęcia wody „1-go Maja” wraz ze strefą ochrony pośredniej;
	ochrona przyrody: wartościowe zadrzewienie alejowe, ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;
	kolizje, konflikty, bariery: ogrody działkowe w północnej części terenu;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** „Centrum sportowo rozrywkowo handlowe”– park wodny; usługi handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;
	funkcje uzupełniające: usługi, zieleń;
	działania zorganizowane: likwidacja ogrodów działkowych;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** realizacja nowej zabudowy według kompleksowego projektu zagospodarowania terenu;
	obszary do zainwestowania: cały obszar stanowi teren inwestycyjny;
	obszary i zadania strategiczne: realizacja parku wodnego, kształtowanie i podnoszenie jakości przestrzeni publicznych, parking dla samochodów osobowych w pasie terenu pomiędzy ul. Bożeny i koleją;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** wzdłuż ulic zachowanie wymogu harmonijnej sylwety, wprowadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż terenów kolejowych;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa o wysokich walorach krajobrazowych;
	komunikacja: obsługa z ulic: Sczanieckiej, Bożeny, 1-go Maja;
	ochrona przyrody: wartościowe zadrzewienie alejowe do zachowania, ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;
	inżynieria: rozbudowa ujęcia wody „1-go Maja”, budowa magistrali wodociągowej; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	DRZETOWO - GRABOWO
Nr jednostki planistycznej	**S.D.06**
Powierzchnia w ha	34,97
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w tym z usługami wbudowanymi, jednorodzinna, usługi min: przedszkole, szkoła podstawowa, gimnazjum, kościół, Instytut Zootechniki, garażowiska; na części terenu zwarta zabudowa śródmiejska, zieleń urządzona - park im. St. Nadratowskiego; magistrala wodociągowa, magistrala cieplna, kolektor tłoczny ścieków, kolektory ogólnospławne, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia, teren ujęcia wody „1-go Maja" wraz ze strefą ochrony pośredniej;
	ochrona przyrody: zieleń parkowa z wartościowym drzewostanem, ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;
	ochrona zabytków: kościół w rejestrze zabytków, znaczące obszary historycznej struktury urbanistycznej o wartościach lokalnych i ponadlokalnych, liczne obiekty w ewidencji konserwatorskiej w tym zieleń pocmentarna - park im. St. Nadratowskiego;
	kolizje, konflikty, bariery: lokalizacja na placu historycznym sklepu samoobsługowego i basenu przeciwpożarowego uniemożliwiająca rewaloryzację układu i zamykająca widok na plac z kościołem; garażowiska o swobodnej lokalizacji:
Kierunki:	**funkcja dominująca:** wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska, w tym zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności, zabudowa mieszkaniowo – usługowa;
	funkcje uzupełniające: usługi, usługi publiczne, usługi sakralne, zieleń urządzona, strategiczny parking wielokondygnacyjny dla samochodów osobowych;
	działania zorganizowane: rewitalizacja i renowacja zwartej zabudowy śródmiejskiej; rewitalizacja lokalnej przestrzeni publicznej – historycznego placu oraz parku; dopuszcza się likwidację lub przekształcenie basenu przeciwpożarowego przy pl. Matki Teresy z Kalkuty;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia uwzględniające historyczną strukturę zabudowy, uzupełnienie, wyposażenie obszaru, poprawa warunków mieszkaniowych i ładu przestrzennego;
	obszary i zadania strategiczne: strategiczny parking dla samochodów osobowych; rewaloryzacja zabudowy;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie kompozycji zabudowy obrzeżnej;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do typu zabudowy istniejącej;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: E. Plater, Firlika, Dubois, Malczewskiego, Jana Kazimierza;
	inżynieria: istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: zieleń parkowa do zachowania, ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	DRZETOWO - GRABOWO
Nr jednostki planistycznej	**S.D.07**
Powierzchnia w ha	3,99
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, na części terenu zwarta zabudowa śródmiejska; usługi – dom studencki, Kuratorium Oświaty, zieleń nieurządzona; zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia, stacja zasilająca trakcję tramwajową „Gontyny”;
	ochrona zabytków: budynek kuratorium w ewidencji konserwatorskiej;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska, w tym usługowa, mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności i mieszkaniowo – usługowa, mieszkalnictwo zbiorowe;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia form zabudowy, uzupełnienia, wyposażenie terenu, poprawa warunków zamieszkiwania;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** kompozycja zespołu zabudowy obrzeżnej do zachowania;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do typu zabudowy istniejącej;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Jana Kazimierza, Żubrów, Malczewskiego;
	inżynieria: rozbudowa systemu uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona zabytków: dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	DRZETOWO – GRABOWO
Nr jednostki planistycznej	**S.D.08**
Powierzchnia w ha	15,36
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zwarta zabudowa śródmiejska o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej i usługowej min. Teatr Polski, poczta, bank, zieleń urządzona i nieurządzona; kolektory ogólnospławne, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia, rozdzielnia średniego napięcia;
	ochrona przyrody: zieleń urządzona;
	ochrona zabytków: trzy obiekty wpisane do rejestru zabytków, liczna zabudowa w ewidencji konserwatorskiej, zachowany układ urbanistyczny o wartościach ponadlokalnych;
	kolizje, konflikty, bariery: basen ppoż. przed frontem teatru – dewaloryzacja przestrzeni;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska, w tym mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności i mieszkaniowo – usługowa;
	funkcje uzupełniające: zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi kultury, zieleń urządzona;
	działania zorganizowane: rewitalizacja i renowacja kwartałów zabudowy, rozbudowa Teatru Polskiego oraz rewitalizacja jego otoczenia;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** sposób zabudowy i zagospodarowania terenu powinien kontynuować i nawiązywać do historycznej struktury przestrzennej;
	obszary do zainwestowania: teren przy ul. Łady;
	obszary i zadania strategiczne: rewaloryzacja zabudowy;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie kompozycji zespołu zabudowy obrzeżnej kamienicowej i wstęgowej; uzupełnienie zachodniej pierzei ulicy Łady jako zabudowy obrzeżnej; zamknięcie zabudową obrzeżną narożnika ulic Storrady i Jana z Kolna; zachowanie i uporządkowanie kompozycji zespołu zieleni na placu przed Teatrem Polskim - dopuszcza się likwidację lub przekształcenie basenu przeciwpożarowego;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa – za wyjątkiem rozbudowy teatru – dostosowana do typu zabudowy istniejącej;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Szarotki, Radogoska, Dubois;
	inżynieria: istniejąca rozdzielnia, kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: wartościowa zieleń wysoka do zachowania;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla obiektów w rejestrze obowiązują tereny ochronne i zasady ekspozycji, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	DRZETOWO - GRABOWO
Nr jednostki planistycznej	**S.D.09**
Powierzchnia w ha	55,85
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** Wyspa Gryfia – usługi, produkcja – Szczecińska Stocznia Remontowa „Gryfia”; zasilanie w wodę, energię poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne ogrzewanie i odprowadzenie ścieków; teren w granicach portu morskiego;
	ochrona zabytków: występują elementy historycznego układu przestrzennego z zabudową w ewidencji konserwatorskiej i zabytki techniki;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** produkcja, składy, bazy;
	funkcje uzupełniające: usługi;
	działania zorganizowane: obszar istniejącej zabudowy przemysłowo– - magazynowo – składowej do restrukturyzacji;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** restrukturyzacja zainwestowania;
	obszary do zainwestowania: cały obszar stanowi potencjalny teren inwestycyjny;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** istniejąca zabudowa do uzupełnień i przekształceń, teren wymaga przekształceń układów funkcjonalno – przestrzennych;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa o wysokości i formie wynikającej z funkcji;
	komunikacja: dostęp drogą wodną;
	inżynieria: rozbudowa systemu uzbrojenia rozdzielczego oraz budowa systemu kanalizacji ściekowej, utrzymanie ogrzewania lokalnego;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, ustalenie w planie ochrony indywidualnej dla obiektów w ewidencji konserwatorskiej i dla zabytków techniki;

OSIEDLE	DRZETOWO - GRABOWO
Nr jednostki planistycznej	**S.D.10.Z**
Powierzchnia w ha	1,70
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** część ul. 1 Maja, magistrala cieplna, kolektory ogólnospławne i deszczowy; sieci uzbrojenia rozdzielczego, stacja redukcyjna gazu II stopnia, ulica w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „1-go Maja”;
	ochrona przyrody: wartościowa zieleń przyuliczna, ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;
Kierunki	**klasa ulicy:** główna;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po min. dwa pasy ruchu + torowisko tramwajowe;
	trasy rowerowe: wprowadza się;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** budowa drugiej jezdni oraz torowiska tramwajowego;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**ochrona przyrody:** wartościowa zieleń przyuliczna do zachowania, ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;
	inżynieria: istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	DRZETOWO - GRABOWO
Nr jednostki planistycznej	**S.D.11.G**
Powierzchnia w ha	11,99
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ul. Łady, część ul. Firlika, część ul. Ceglanej, ogrody działkowe, tereny kolejowe, magistrala wodociągowa, gazowa, cieplna, kolektory tłoczne ścieków, kolektory ogólnospławne i deszczowe; sieci uzbrojenia rozdzielczego, ulica częściowo w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „1-go Maja"; teren w granicach portu morskiego;
	ochrona przyrody: ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;
Kierunki:	**klasa ulicy:** główna;
	przekrój ulicy: maksymalnie dwie jezdnie po dwa pasy ruchu + torowisko tramwajowe;
	trasy rowerowe: wprowadza się na całej długości ulicy
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** możliwe zmiany istniejącego przekroju jezdni ulicy ul. Łady; na odcinku od ul. Firlika do terenów kolejowych budowa nowej ulicy; dopuszcza się połączenie ul. Nocznickiego z Ludową nową ulicą zbiorczą poprzez tereny stoczniowe - w przypadku lokalizacji ulicy zbiorczej w granicach jednostek planistycznych S.D.04, S.D.16, S.D.17 i P.Z.22 dopuszcza się rezygnację z budowy torowiska tramwajowego; w planach miejscowych dopuszcza się korekty granic jednostki planistycznej oznaczonych na rysunku studium;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu ogólnomiejskim;
Standardy kształtowania przestrzeni	**ochrona przyrody:** ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;
	ochrona zabytków: występują strefy ochrony konserwatorskiej, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;
	inżynieria: planowana elektroenergetyczna linia kablowa 110 kV; budowa: magistrali wodociągowej, istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	DRZETOWO - GRABOWO
Nr jednostki planistycznej	**S.D.12.Z**
Powierzchnia w ha	5,38
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ulice Druckiego-Lubeckiego i Polna, magistrala wodociągowa, gazociąg średniego ciśnienia, magistrala cieplna, kolektor tłoczny ścieków, kolektor ogólnospławny, uzbrojenie rozdzielcze; ulica częściowo w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „1-go Maja”;
	kolizje, konflikty, bariery: na rogu Druckiego-Lubeckiego i Kołobrzeskiej, wiadukt do wyburzenia i budowa nowej ulicy;
Kierunki	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po min. dwa pasy ruchu + torowisko tramwajowe; warunkowo dopuszcza się zwężenie przekroju ulicy do jednej jezdni o czterech pasach ruchu, a nawet dwóch pasach ruchu, w wypadku istotnych ograniczeń wynikających z istniejącego zagospodarowania;
	trasy rowerowe: wprowadza się przynajmniej na odcinku ulicy
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przebudowa ulicy z poszerzeniem pasa drogowego oraz budowa nowego wiaduktu lub przebudowa istniejącego wiaduktu w ciągu ulicy Druckiego-Lubeckiego; budowa nowego odcinka ulicy od skrzyżowania z ul. Stalmacha w kierunku ul. Polnej; w przypadku lokalizacji ulicy zbiorczej w granicach jednostek planistycznych P.Z.22 i S.D.04, S.D.16, S.D.17 dopuszcza się rezygnację z budowy odcinka ulicy od ulicy Polnej do wiaduktu w ciągu ulicy Druckiego - Lubeckiego;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu ogólnomiejskim;
Standardy kształtowania przestrzeni	**inżynieria:** planowana elektroenergetyczna linia kablowa 110 kV; budowa: magistrali wodociągowej; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	DRZETOWO - GRABOWO
Nr jednostki planistycznej	**S.D.13.Z**
Powierzchnia w ha	1,97
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ulica Rugiańska, gazociąg średniego ciśnienia, magistrala cieplna, kolektor ogólnospławny, uzbrojenie rozdzielcze;
Kierunki	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: minimum – jezdnia jednoprzestrzenna o czterech pasach ruchu;
	trasy rowerowe: wprowadza się;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przebudowa ulicy z korektą szerokości pasa drogowego;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**inżynieria:** elektroenergetyczne linie kablowe 110 kV; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	DRZETOWO – GRABOWO
Nr jednostki planistycznej	**S.D.14.Z**
Powierzchnia w ha	2,46
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** część ul. Gontyny, magistrala wodociągowa, gazowa, cieplna, kolektor ogólnospławny; sieci uzbrojenia rozdzielczego;
Kierunki	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: minimum – jezdnia jednoprzestrzenna o czterech pasach ruchu;
	trasy rowerowe: wprowadza się;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** dopuszcza się korekty istniejącego przekroju jezdni ulicy;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**inżynieria:** planowana elektroenergetyczna linia kablowa 110 kV; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

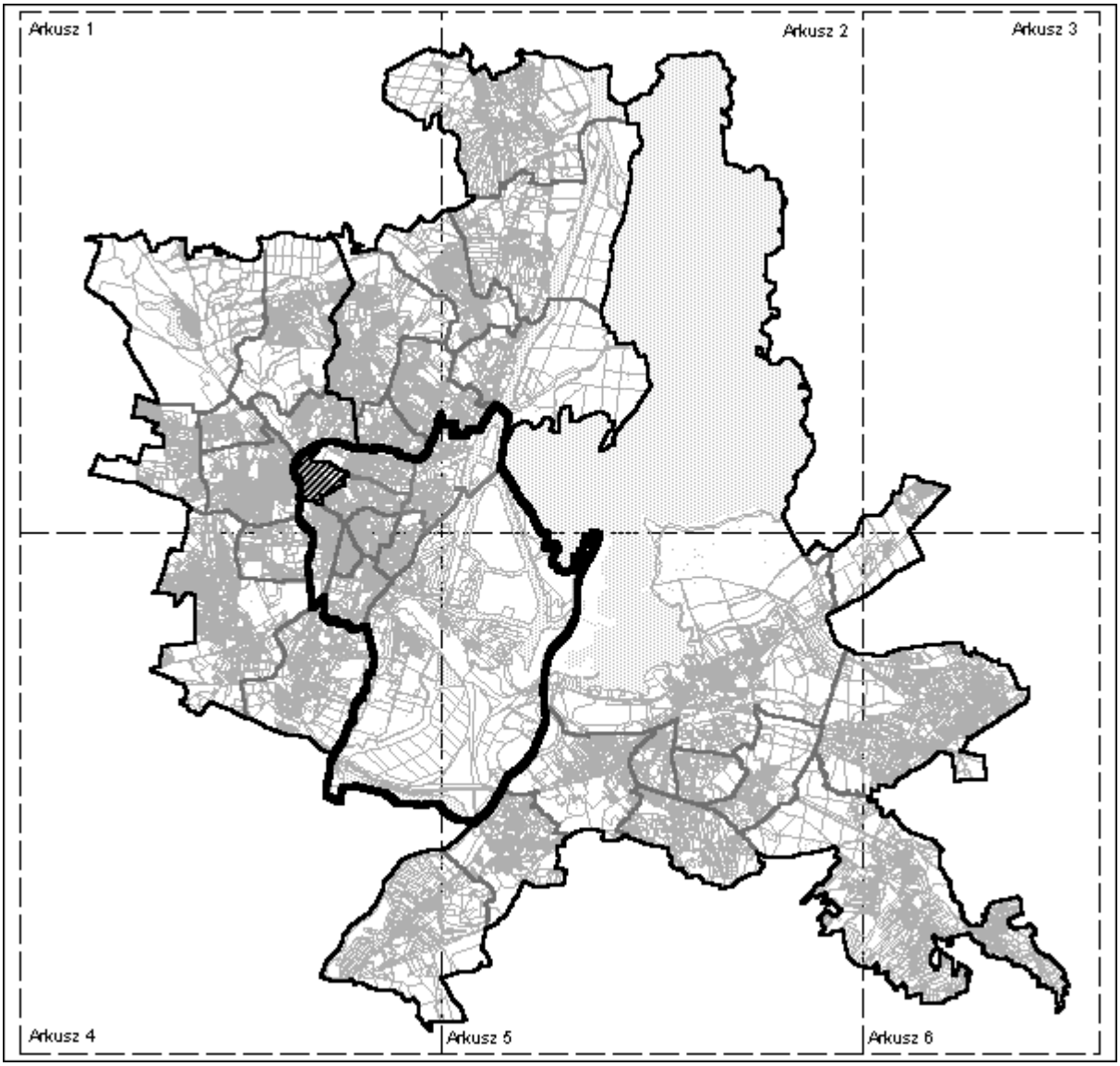
OSIEDLE	DRZETOWO - GRABOWO
Nr jednostki planistycznej	**S.D.15.Z**
Powierzchnia w ha	1,85
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** część ul. Parkowej i ul. Dubois; magistrala wodociągowa; kolektory ogólnospławne; sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona zabytków: częściowo stanowi element układu przestrzennego o wartościach ponadlokalnych;
Kierunki	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: minimum – jezdnia jednoprzestrzenna o czterech pasach ruchu + torowisko tramwajowe;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** możliwe korekty istniejącego przekroju jezdni ulicy;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**ochrona zabytków:** występuje strefa ochrony konserwatorskiej;
	inżynieria: istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	DRZETOWO – GRABOWO
Nr jednostki planistycznej	**S.D.16**
Powierzchnia w ha	12,58
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** usługi m.in. produkcyjne, handlu, administracyjno – biurowe, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, bazy, składy; magistrala wodociągowa, cieplna, kolektor tłoczny ścieków, kolektory deszczowe, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona zabytków: zabudowa przemysłowa, jako zabytki techniki w ewidencji konserwatorskiej; zabudowa mieszkaniowa o wartościach zabytkowych;
	kolizje, konflikty, bariery: kolektory deszczowe, substandardowa przestrzeń i obiekty magazynowo - produkcyjne wymagające programu rewitalizacji;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** usługi m.in. biurowe, obsługa klientów, handel, usługi produkcyjne, produkcja, składy, parki technologiczno – naukowe, inkubatory przedsiębiorczości;
	funkcje uzupełniające: istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, sukcesywnie przekształcana na funkcje dominujące w przypadku utrzymywania i rozwoju funkcji produkcyjnych w otoczeniu;
	działania zorganizowane: restrukturyzacja i rewitalizacja terenów, likwidacja ogrodów działkowych; w przypadku wprowadzania struktur wielofunkcyjnych nabrzeża o dostępie publicznym w formie bulwarów nadwodnych;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** restrukturyzacja, modernizacja lub przekształcenia istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu;
	obszary do zainwestowania: cały teren;
	obszary i zadania strategiczne: restrukturyzacja przestrzenna i funkcjonalna, poprawa dostępności komunikacyjnej;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** kontynuacja zabudowy obrzeżnej wzdłuż ul. Ludowej, we wnętrzu jednostki kompozycja swobodniejsza;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa wzdłuż ul. Ludowej do 18 m, zabudowa produkcyjna o parametrach wg potrzeb technologicznych; adaptacja zabudowy historycznej;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Ludowej, Blizińskiego, Druckiego – Lubeckiego; dopuszcza się lokalizację ulicy zbiorczej na odcinku od ul. Pijarskiej do ulicy Konarskiego, o przekroju: dwie jezdnie, wydzielone torowisko tramwajowe;
	inżynieria: budowa zbiorników retencyjnych wody; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona zabytków: dla zabudowy o wartościach historycznych ustalić ochronę indywidualną w planie miejscowym;

OSIEDLE	DRZETOWO – GRABOWO
Nr jednostki planistycznej	**S.D.17**
Powierzchnia w ha	36,96
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** usługi m.in. handlu, zdrowia, administracyjno – biurowe, bankowości, gastronomii, rozrywki, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zieleń urządzona, Kapitanat Portu, K.W.P. Straży Pożarnej, tereny przemysłowe, bazy, składy, ogrody działkowe, teren w granicach portu morskiego; magistrala wodociągowa, cieplna, kolektor tłoczny ścieków, kolektory ogólnospławne, kolektory deszczowe, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia, teren częściowo w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „1-go Maja", przepompownie ścieków „Grabów "i „Dolny Brzeg";
	ochrona przyrody: ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody**;**
	ochrona zabytków: zespół portowej straży pożarnej wpisany do rejestru zabytków, na terenie dawnej Kartuzji relikty archeologiczne klasztoru i zamku Oderburg, zabudowa przemysłowa, jako zabytki techniki w ewidencji konserwatorskiej, struktura przestrzenna centrum Grabowa;
	kolizje, konflikty, bariery: kolektory ogólnospławne i deszczowy, na fragmencie terenu zdekapitalizowana przestrzeń przemysłowa wymagająca kompleksowego programu rewitalizacji; brak dostępu publicznego do nabrzeża, kolizje wynikające z przemieszania struktury funkcjonalnej (funkcji chronionych i produkcyjnych), schron obrony cywilnej;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** usługi produkcyjne, produkcja, składy, usługi, nabrzeża wielofunkcyjne;
	funkcje uzupełniające: parki technologiczno – naukowe, inkubatory przedsiębiorczości; edukacja, oświata, nauka, usługi z udziałem funkcji mieszkaniowej, zieleń urządzona, obsługa komunikacyjna;
	działania zorganizowane: restrukturyzacja i rewitalizacja terenów zdegradowanych, w przypadku wygaszenia funkcji produkcyjnych wprowadzanie usług turystycznych nabrzeża o dostępie publicznym w formie bulwarów nadwodnych; likwidacja ogrodów działkowych;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** restrukturyzacja, modernizacja lub przekształcenia istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu; rekompozycja oparta na całościowej koncepcji funkcjonalno – przestrzennej, uwzględniająca dostęp do komunikacji publicznej i terenów nadwodnych;
	obszary do zainwestowania: tereny do przekształceń po wygaśnięciu użytkowania produkcyjno – składowego na zagospodarowanie na funkcje uzupełniające;
	obszary i zadania strategiczne: restrukturyzacja przestrzenna i funkcjonalna, poprawa dostępności komunikacyjnej do terenów nadwodnych; integracja ze strukturami miejskimi; utrzymanie miejsc pracy i dążenie do wygenerowania nowych;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** nowe struktury wielofunkcyjne z dogodnym dostępem do komunikacji publicznej i nabrzeży; kompozycja zespołu zabudowy obrzeżnej przy ul. Dubois oraz przy ul. Nocznickiego do zachowania i uzupełnień; utrzymanie zieleni parkowej i ukształtowania terenu w formie wzgórza pomiędzy ulicami Łyskowskiego i Antosiewicza, jako zasadniczy element rekompozycji obszaru;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa produkcyjna o parametrach wg potrzeb technologicznych; po wygaśnięciu użytkowania produkcyjno-składowego dopuszcza się nową zabudowę wielofunkcyjną wysoką, z frontem wodnym średniowysokim wzdłuż nabrzeża; adaptacja zabudowy historycznej;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: 1 Maja, Łady, Firlika, Nocznickiego, Stalmacha, Antosiewicza i nowych ulic na terenie; dopuszcza się lokalizację ulicy zbiorczej na odcinku od ul. Firlika do ul. Stalmacha o przekroju: dwie jezdnie, torowisko tramwajowe;
	ochrona przyrody: ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody; utrzymanie zwartej zieleni parkowej na wzgórzu;
	inżynieria: planowana elektroenergetyczna linia kablowa 110 kV; retencja wód opadowych; istniejące przepompownie ścieków, magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy, przebudowy lub likwidacji; likwidacja sieci, przyłączy, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej wyłączonej z eksploatacji; realizacja nowych sieci;
	ochrona zabytków: dla zabudowy o wartościach historycznych ustalić ochronę indywidualną w planie miejscowym, na obszarze dawnej Kartuzji (Oderburg) strefa ochrony archeologicznej, opieka nad wpisanym do rejestru zespołem straży pożarnej wg wytycznych organu ds. ochrony zabytków;

OSIEDLE
ŁĘKNO

Osiedle o dużych walorach estetycznych i jakości przestrzeni. Utrzymuje się kameralny charakter zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej. Ogranicza się możliwość przekształceń terenów zieleni urządzonej tylko do wprowadzenia usług związanych z podstawowymi funkcjami terenu, nie ograniczających swobodnego korzystania z przestrzeni otwartych i służących utrwaleniu dotychczasowego przeznaczenia. Utrzymanie zieleni w terenach zabudowanych prowadzi się zgodnie z zasadami przyjętymi dla terenów objętych Systemem Zieleni Miejskiej. Wprowadzanie nowych usług o charakterze ogólnomiejskim ogranicza się do obszarów wskazanych w jednostkach planistycznych.



OSIEDLE	ŁĘKNO
Nr jednostki planistycznej	**S.Ł.01**
Powierzchnia w ha	7,16
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** Arcybiskupie Wyższe Seminarium Duchowne, administracja diecezjalna; usługi, garaże, zieleń parkowa; kolektor ogólnospławny, kolektor deszczowy, magistrala gazowa średniego ciśnienia, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie indywidualne;
	ochrona przyrody: fragment terenu w zespole przyrodniczo- krajobrazowym „Zespół Parków Kasprowicza - Arkoński”;
	ochrona zabytków: zabytek sztuki parkowej wpisany do rejestru; fragmenty zagospodarowania dawnych młynów;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** utrzymuje się usługi publiczne w obszarze jednostki;
	funkcje uzupełniające: zieleń urządzona, parking;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia uwzględniające istniejącą kompozycję zabudowy;
	obszary do zainwestowania: tereny przy linii kolejowej do wykorzystania na parking do obsługi terenów parkowych;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** uzupełnienie istniejącej kompozycji zabudowy;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do zabudowy istniejącej;
	komunikacja: obsługa komunikacyjna głównie z ulicy Papieża Pawła VI; przebieg trasy rowerowej na przedłużeniu ul. Fałata i wzdłuż ulic: Zaleskiego i Papieża Pawła VI;
	inżynieria: istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: fragment terenu w zespole przyrodniczo - krajobrazowym „Zespół Parków Kasprowicza-Arkoński”, teren objęty SZM;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie; dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie; warunki ochrony nad zabytkiem sztuki parkowej wg ustaleń organu ds. ochrony zabytków;

OSIEDLE	ŁĘKNO
Nr jednostki planistycznej	**S.Ł.02**
Powierzchnia w ha	28,98
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ogród „Różanka”, Park Kasprowicza, Jez. Rusałka, amfiteatr; lokal gastronomiczny, magistrala wodociągowa, magistrala gazowa średniego ciśnienia, kolektor ogólnospławny, kolektor deszczowy, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie indywidualne;
	ochrona przyrody: zieleń urządzona, naturalny zbiornik wodny, zespół przyrodniczo krajobrazowy „Zespół Parków Kasprowicza - Arkoński”;
	ochrona zabytków: wartościowy krajobraz kompozycji parkowo-ogrodowej, ogród różany wpisany do rejestru zabytków;
	kolizje, konflikty, bariery: magistrala wodociągowa;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zieleń urządzona;
	funkcje uzupełniające: amfiteatr, obiekty związane z obsługą parku;
	działania zorganizowane: odtwarzanie elementów historycznego zagospodarowania parku;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia wzbogacające istniejącą kompozycję zespołu zieleni;
	obszary i zadania strategiczne: teren stanowi integralną część obszaru przestrzeni publicznej w ciągu od Pl. Solidarności do Ogrodu Różanego „Różanka”; kształtowanie i podnoszenie jakości przestrzeni publicznych;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie kompozycji zespołu zieleni o charakterze parkowym;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do walorów krajobrazowych i lokalizowana w sposób uwzględniający historyczne założenia parkowe; ograniczony zakaz zabudowy w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego;
	komunikacja: obsługa komunikacyjna głównie z ulic: Wyspiańskiego, Słowackiego, Jasienicy; przebieg trasy rowerowej przynajmniej wzdłuż ul. Fałata i w ul. Zaleskiego; dopuszcza się lokalizację parkingu w granicach Parku Kasprowicza przy ul. Wyspiańskiego;
	inżynieria: istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona przyrody: zieleń parkowa, naturalny zbiornik wodny, zespół przyrodniczo - krajobrazowy „Zespół Parków Kasprowicza – Arkoński”; teren objęty SZM;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie; utrzymanie kompozycji ogrodowej „Różanka”, lokalizacja funkcji uzupełniających na podstawie zgody organu ds. ochrony zabytków;

OSIEDLE	ŁĘKNO
Nr jednostki planistycznej	**S.Ł.03**
Powierzchnia w ha	12,87
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, enklawa zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności, usługi wolno stojące, zieleń urządzona; magistrala wodociągowa, magistrala gazowa średniego ciśnienia, kolektor ogólnospławny, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie indywidualne;
	ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy;
	ochrona zabytków: wartościowe obiekty o cechach zabytków architektury i budownictwa w ewidencji konserwatorskiej;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zieleń urządzona, usługi;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** sposób zabudowy i zagospodarowania terenu powinien kontynuować i nawiązywać do historycznej struktury przestrzennej; dopuszcza się uzupełnienia zabudowy i podziały wtórne wyłącznie na terenach wskazanych w planie; dopuszcza się likwidację lub przekształcenie basenu przeciwpożarowego;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowuje się istniejącą kompozycję zabudowy wraz z terenem zieleni wzdłuż Al. Wojska Polskiego i Wyspiańskiego;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do typu zabudowy istniejącej;
	komunikacja: obsługa komunikacyjna głównie z ulic: Wyspiańskiego, Moczyńskiego, Jasienicy; trasa rowerowa w ul. Zaleskiego;
	inżynieria: istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona przyrody: teren objęty SZM;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	ŁĘKNO
Nr jednostki planistycznej	**S.Ł.04**
Powierzchnia w ha	9,35
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi wolno stojące, w tym: przedszkola, szkoła podstawowa, Państwowa Szkoła Muzyczna, liceum ogólnokształcące, obiekty sportowo – rekreacyjne: plac zabaw - mini golf, logogryf, stacja zasilająca trakcję tramwajową „P. Skargi"; magistrala wodociągowa, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie indywidualne;
	ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy;
	ochrona zabytków: zabytki wpisane do rejestru, zespoły i obiekty zabytkowe w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: magistrala wodociągowa;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** usługi sportu i rekreacji, zabudowa usługowa;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi publiczne;
	działania zorganizowane: rewitalizacja obszaru;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** sposób zabudowy i zagospodarowania terenu powinien kontynuować i nawiązywać do historycznej struktury przestrzennej, z wyłączeniem terenów rekreacyjno – sportowych przy Al. Wojska Polskiego; dopuszcza się uzupełnienia zabudowy i podziały wtórne wyłącznie na terenach wskazanych w planie;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** do zachowania i uzupełnień;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do typu zabudowy istniejącej;
	komunikacja: obsługa komunikacyjna głównie z Al. Wojska Polskiego, Wyspiańskiego, Piotra Skargi;
	inżynieria: istniejąca magistrala i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona przyrody: teren objęty SZM;
	ochrona zabytków: strefa konserwatorska do ustalenia w planie, dla obiektów w rejestrze obowiązują tereny ochronne i zasady ekspozycji, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	ŁĘKNO
Nr jednostki planistycznej	**S.Ł.05**
Powierzchnia w ha	8,52
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi wbudowane i dobudowane, zieleń urządzona; zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie indywidualne;
	ochrona przyrody: zieleń urządzona;
	ochrona zabytków: zabytkowy cmentarz Żydowski, obiekty w ewidencji konserwatorskiej, wartościowy krajobraz;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: usługi, produkcja nieuciążliwa, zieleń urządzona;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** uzupełnienie zabudowy, wyposażenie obszaru, poprawa warunków mieszkaniowych i ładu przestrzennego;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie kompozycji zespołów zabudowy w układzie wstęgowym i grzebieniowym przy ul. Gorkiego, Ojca Beyzyma, Bogumiły, Spółdzielczej i Al. Wojska Polskiego; zachowanie kompozycji zespołu zieleni;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do typu zabudowy istniejącej;
	komunikacja: obsługa komunikacyjna głównie z ulic: Gorkiego, Spółdzielczej, Ojca Beyzyma; przebieg trasy rowerowej;
	inżynieria: rozbudowa systemu uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: zieleń parkowa do zachowania, teren objęty SZM;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, ochrona zabytkowego cmentarza, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	ŁĘKNO
Nr jednostki planistycznej	**S.Ł.06**
Powierzchnia w ha	10,04
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa jednorodzinna wolno stojąca, bliźniacza i szeregowa, skwer im. Telesfora Badetki; usługi, magistrala gazowa średniego ciśnienia, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie indywidualne;
	ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy;
	ochrona zabytków: zespół zabudowy o cechach zabytku, wartościowy zespół parkowy;
	kolizje, konflikty, bariery: gazociąg średniego ciśnienia;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
	funkcje uzupełniające: zieleń, usługi;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** sposób zabudowy i zagospodarowania terenu powinien kontynuować i nawiązywać do historycznej struktury przestrzennej; dopuszcza się uzupełnienia zabudowy i podziały wtórne wyłącznie na terenach wskazanych w planie;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie kompozycji zespołów zabudowy; zachowanie kompozycji zespołu zieleni urządzonej;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do typu zabudowy istniejącej;
	komunikacja: obsługa komunikacyjna głównie z ulic: Gorkiego, Soplicy, Spółdzielczej, Leszczyńskiego; przebieg trasy rowerowej;
	inżynieria: istniejąca magistrala i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona przyrody: teren objęty SZM;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie; rewaloryzacja zieleni zabytkowej;

OSIEDLE	ŁĘKNO
Nr jednostki planistycznej	**S.Ł.07**
Powierzchnia w ha	8,52
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** usługi, w tym: zespół świątyń wyznań niekatolickich, szkoły podstawowe, gimnazja, Uniwersytet Szczeciński, Wyższa Szkoła Integracji Europejskiej, usługi rozrywki, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, ogrody działkowe, zieleń urządzona, pocmentarna; magistrala wodociągowa, kolektory ogólnospławne, teren zamknięty, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie indywidualne; stacja redukcyjna gazu II stopnia;
	ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy (zieleń parkowa, zieleń dawnego cmentarza);
	ochrona zabytków: teren dawnego zespołu opiekuńczego Bethania wpisany do rejestru zabytków, obiekty w ewidencji konserwatorskiej, zabytkowa zieleń;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** usługi, usługi publiczne;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa, usługi sakralne, zieleń urządzona;
	działania zorganizowane: likwidacja ogrodów działkowych; rewitalizacja zabudowy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** sposób zabudowy i zagospodarowania terenu powinien kontynuować i nawiązywać do historycznej struktury przestrzennej; dopuszcza się likwidację lub przekształcenie basenu przeciwpożarowego;
	obszary i zadania strategiczne: rewaloryzacja zabudowy, kształtowanie i podnoszenie jakości przestrzeni publicznych;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie i uzupełnienie istniejącej kompozycji zabudowy, nowe powiązanie komunikacyjne ul. Mickiewicza i Ojca Beyzyma;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do typu zabudowy istniejącej, dyslokacja obiektów garażowych i produkcyjnych;
	komunikacja: obsługa komunikacyjna głównie z ulic: Mickiewicza, Wawrzyniaka; przebieg trasy rowerowej;
	inżynieria: istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy,
	ochrona przyrody: teren objęty SZM;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, dla obiektów w rejestrze obowiązują tereny ochronne i zasady ekspozycji, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	ŁEKNO
Nr jednostki planistycznej	**S.Ł.08**
Powierzchnia w ha	2,57
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, stacja paliw, obiekt handlowy, Sztab Wojskowy; kolektory ogólnospławne, magistrala gazowa średniego ciśnienia, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie indywidualne; stacja redukcyjna gazu II stopnia;
	ochrona przyrody: zieleń wysoka;
	ochrona zabytków: zespół obiektów o wartościach zabytkowych;
	kolizje, konflikty, bariery: kolektory ogólnospławne;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: zabudowa usługowa;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** sposób zabudowy i zagospodarowania terenu powinien nawiązywać do istniejącej struktury przestrzennej;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** nawiązująca do istniejącej kompozycji zabudowy;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do zabudowy istniejącej;
	komunikacja: obsługa komunikacyjna z al. Wojska Polskiego i od ul. Zaleskiego;
	inżynieria: istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona przyrody: zieleń wysoka do zachowania, teren objęty SZM;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, dla obiektu zabytkowego w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

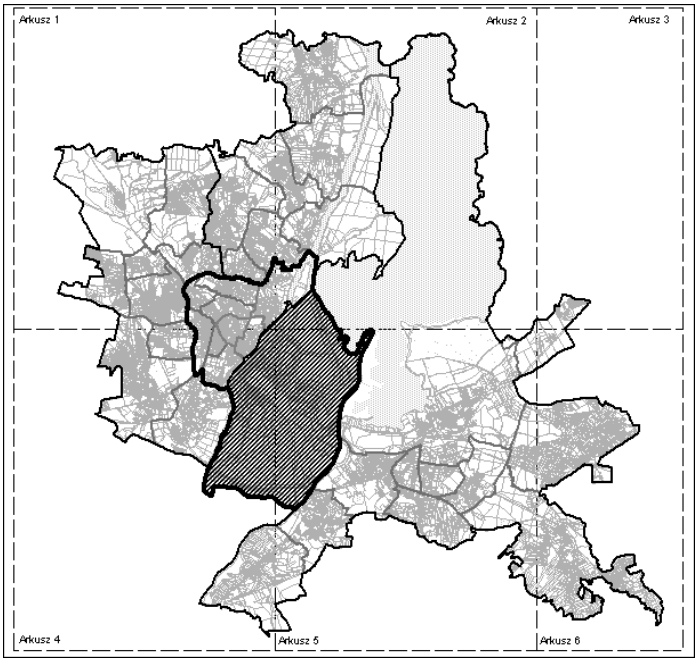
OSIEDLE	ŁĘKNO
Nr jednostki planistycznej	**S.Ł.09.Z**
Powierzchnia w ha	4,01
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** istniejący odcinek ulicy Wojska Polskiego w ciągu drogi wojewódzkiej nr 115, magistrale wodociągowe i gazowa, kolektor ogólnospławny, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: zieleń przyuliczna;
	ochrona zabytków: historyczny ciąg drogowy do Tanowa, podstawowa ulica historycznego układu przestrzennego Westendu;
Kierunki	**klasa ulicy:** ulica zbiorcza;
	przekrój ulicy: na odcinku obwodnica Śródmieścia – Zaleskiego - dwie jezdnie po min. dwa pasy ruchu z wydzielonym torowiskiem tramwajowym, na pozostałym odcinku - dwie jezdnie po dwa pasy ruchu z wydzielonym torowiskiem tramwajowym;
	trasy rowerowe: wprowadza się;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** za wyjątkiem obszaru skrzyżowania z obwodnicą Śródmieścia zachowanie istniejącego przekroju jezdni ulicy z dopuszczalnymi korektami jej geometrii;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**ochrona przyrody:** zieleń przyuliczna do odtworzenia według wytycznych konserwatora zabytków, teren objęty SZM;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie;
	inżynieria: istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	ŁĘKNO
Nr jednostki planistycznej	**S.Ł.10.GP**
Powierzchnia w ha	3,81
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ulica planowana – częściowo tereny kolejowe, na części zagospodarowanie tymczasowe, częściowo tereny niezainwestowane; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, kolektor ogólnospławny, magistrala gazowa średniego ciśnienia;
	ochrona przyrody: zieleń przyuliczna; ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, park im. prof. Briksa;
Kierunki	**klasa ulicy:** ulica główna ruchu przyśpieszonego;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po min. dwa pasy ruchu;
	trasy rowerowe: wprowadza się przynajmniej na fragmencie ulicy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** budowa odcinka nowej ulicy o przebiegu częściowo w granicach terenów kolejowych, węzeł z al. Wojska Polskiego, bez kolizji na jezdniach głównych ulicy GP;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**ochrona przyrody:** zieleń przyuliczna do zachowania, teren objęty SZM; ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, zmiany trasy i skablowania; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; budowa sieci uzbrojenia rozdzielczego; realizacja nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;

OSIEDLE	ŁĘKNO
Nr jednostki planistycznej	**S.Ł.11.G**
Powierzchnia w ha	3,60
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ulica planowana – częściowo tereny zamknięte (kolejowe), na części ogródki działkowe, napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV, magistrala wodociągowa, kolektor ogólnospławny i deszczowy;
	ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy; ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, wyburzenie budynku mieszkalnego;
	ochrona zabytków: występują wartościowe elementy krajobrazu, obszary styczne z terenami ochrony konserwatorskiej;
Kierunki	**klasa ulicy:** ulica główna;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po min. dwa pasy ruchu;
	trasy rowerowe: wprowadza się;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** budowa odcinka nowej ulicy o przebiegu częściowo w granicach terenów kolejowych, bez kolizji z ruchem kolejowym; węzeł z al. Wojska Polskiego, bez kolizji na jezdniach głównych ulicy GP;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**ochrona przyrody:** teren objęty SZM; ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejące kolektory i magistrale oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; budowa sieci uzbrojenia rozdzielczego; realizacja nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;

OSIEDLE
MIĘDZYODRZE

Osiedle tworzą złożone struktury, wymagające odrębnego traktowania w procesie planistycznym. Tereny przemysłu, produkcji i składów przewidziane są do zachowania z preferencją dla rozwoju działalności gospodarczej związanej z dostępem do akwenów. Tereny nadwodne i przywodne predestynowane są do rozwijania usług turystyczno – rekreacyjno - kulturowych: przystani jachtowych, kajakowych i motorowodnych oraz marin. Tereny zieleni nieurządzonej tworzące kompleksy leśne i zbiorowiska roślinności nadwodnej przewidziane są do zachowania i ochrony (szczególnie cennych gatunków flory i fauny / awifauny) z dopuszczeniem usług nie prowadzących do nieodwracalnych zmian w środowisku warunkowanych uzyskaniem zgody na prowadzenie działalności w obszarach NATURA 2000. Tereny zamknięte, wyłączone z projektowania, uwzględniane są planach miejscowych w miarę ich uwalniania i zmiany przeznaczenia.
Jako wydzielony traktuje się teren Wyspy Puckiej. Znajdują się na niej dwa obszary: zabudowany zabudową mieszkaniową niskiej intensywności oraz obszar upraw warzywnych i ogrodów działkowych (pełniących także funkcję ogrodów zamiennych dla likwidowanych ogrodów działkowych w innych częściach miasta). Wyspa Pucka będąc terenem potencjalnie zagrożonym powodzią, tylko w części może być przeznaczona do zamieszkania stałego. Terenem niezwykle atrakcyjnym, prestiżowym i ważnym z punktu widzenia Strategii rozwoju Szczecina jest obszar wysp Łasztowni, Kępy Parnickiej, Wyspy Zielonej i Wyspy Grodzkiej. Oczekiwane kierunki przekształceń to rewitalizacja terenów uwalnianych przez przemysł i składy z zagospodarowaniem ich na cele ogólnomiejskie, z lokalizacją funkcji o znaczeniu ponadlokalnym.
Ważnym nowym elementem układu komunikacyjnego będzie tzw. Trasa Nowo – Gdańska spinająca (poprzez ul. Autostrada Poznańską) tereny portowe z autostradą A6 i jednocześnie stanowiąca zamknięcie obwodnicy śródmieścia. Zagospodarowanie osiedla zostanie podporządkowane wymogom związanym z realizacją podstawowego układu komunikacyjnego, stanowiącego dla miasta i obsługi portu znaczenie strategiczne.



OSIEDLE	MIĘDZYODRZE
Nr jednostki planistycznej	**S.M.01**
Powierzchnia w ha	192,66
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** wyspa Wielka Kępa – Plaża Mieleńska, tereny zadrzewione; zasilanie w energię elektryczną poprzez istniejący system uzbrojenia; obszar zagrożony powodzią, część terenu w granicach portu morskiego;
	ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy, tereny zadrzewione, stanowiska gatunków chronionych roślin i zwierząt, obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000; chronione siedlisko przyrodnicze pn. łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (kod 91E-0);
	kolizje, konflikty, bariery: obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin – Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zieleń naturalna;
	funkcje uzupełniające: rekreacyjno – wypoczynkowe;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** aktywizacja części wyspy wraz z Plażą Mieleńską;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem istniejącego krajobrazu i zieleni przybrzeżnej, urządzenie ścieżek pieszych;
	zasady zabudowy: przystań jachtowa z pełnym programem usług towarzyszących, w tym z częścią hotelową i domkami rekreacyjnymi oraz zapleczem sportowo – rekreacyjnym w formie naziemnych urządzeń sportowych; ograniczony zakaz zabudowy w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego;
	komunikacja: dostęp komunikacyjny głównie jednostkami pływającymi;
	inżynieria: lokalne systemy zasilania w wodę i odprowadzenia ścieków; dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, planowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy, zachowanie roślinności przybrzeżnej (trzciny i szuwary), obszar objęty SZM; wybór szczegółowej lokalizacji zabudowy w granicach terenu wskazanego, w planie miejscowym, winien uwzględniać występowanie chronionych siedlisk przyrodniczych oraz stanowisk chronionych gatunków roślin i zwierząt;

OSIEDLE	MIĘDZYODRZE
Nr jednostki planistycznej	**S.M.02**
Powierzchnia w ha	245,31
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** część wyspy Łasztownia, Ostrów Grabowski, tereny portowe, tereny niezainwestowane, magistrala cieplna, kolektor tłoczny ścieków, kolektor deszczowy, zasilanie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; brak pełnego uzbrojenia terenu; ogrzewanie lokalne; tereny zamknięte; część obszaru zagrożona powodzią; teren w granicach portu morskiego;
	ochrona zabytków: „Port Wolnocłowy" wpisany do rejestru zabytków oraz portowa straż pożarna, na terenie relikty osadnictwa średniowiecznego, liczne obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
Kierunki	**funkcja dominująca:** usługi, produkcja, składy, bazy z infrastrukturą transportową, centrum logistyczne; wykorzystanie struktur zabytkowych na cele kultury i wystawiennictwa oraz innych funkcji ogólnomiejskich, wprowadzanie nowej zabudowy jako wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej;
	funkcje uzupełniające: parkingi, obiekty i urządzenia transportu kolejowego, zieleń, akwen żeglowny żeglugi morskiej, obiekty i urządzenia nawigacyjne;
	działania zorganizowane: rewitalizacja obszarów zabytkowych;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** rewitalizacja istniejącej struktury funkcjonalno przestrzennej zabytkowej części portu i stopniowe wprowadzanie wielofunkcyjnych struktur miejskich także z funkcją mieszkalną; zachowanie waloru portu morsko – rzecznego, uniwersalnego drobnicowo – masowego; wprowadzenie potencjału przeładunkowo - składowego poprzez budowę: połączenia przez Międzyodrze do autostrady A6, poprawę połączeń kolejowych, budowę terminalu przeładunkowego dla drobnicy w kontenerach, uniwersalizację nabrzeży masowych; rozwój usług dystrybucyjno - logistycznych; obudowa przemysłu przyportowego, dyslokacja istniejącej funkcji mieszkaniowej z obszaru portowego;
	obszary do zainwestowania: cały teren stanowi potencjalny obszar inwestycyjny;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** teren do restrukturyzacji i modernizacji układów funkcjonalno – przestrzennych o jednolitej zasadzie kształtowania zabudowy, należy ograniczyć podświetlenie tła w północnej części wyspy, ze względu na pracę światła sektorowego „Ostrów Grabowski N";
	zasady zabudowy: w obszarze przeznaczonym pod funkcje miejskie obowiązuje lokalizowanie funkcji usługowych w parterach; zabudowa wolno stojąca i zwarta, o wysokości i szerokości frontów ograniczonej i zależnej od utrzymania ekspozycji na krajobraz Międzyodrza i widoków na Wały Chrobrego; zabudowa portowa oparta na układach wynikających z założeń technologicznych, o wysokościach i formach wynikających z funkcji;
	komunikacja: w zakresie transportu drogowego obsługa głównie od planowanych ulic zbiorczych (S.M.43.Z, S.M.44.Z, S.M.45.Z), dróg wewnętrznych oraz ul. Hryniewieckiego, ks. Kujota, Bytomskiej; w zakresie transportu kolejowego obsługa w oparciu o układ bocznic i innych niezbędnych elementów układu kolejowego;
	inżynieria: planowana elektroenergetyczna linia kablowa 110 kV, planowana elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej oraz strefa ochrony archeologicznej W III na części terenu, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie, dla obiektów w rejestrze obowiązują tereny ochronne i zasady ekspozycji;

OSIEDLE	MIĘDZYODRZE
Nr jednostki planistycznej	**S.M.03**
Powierzchnia w ha	82,67
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** tereny portowe niezainwestowane, brak uzbrojenia terenu; obszar zagrożony powodzią; teren w granicach portu morskiego;
	kolizje, konflikty, bariery: część obszaru położona w strefie nalotów Lotniska Szczecin – Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** produkcja, składy, bazy, logistyka;
	funkcje uzupełniające: usługi;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** budowa powiązań transportowych (drogi i mosty) tworzenie warunków do rozwoju, portu morsko-rzecznego pełniącego rolę portu uniwersalnego drobnicowo-masowego; budowa nowoczesnej bazy przeładunkowej dla drobnicy w kontenerach i uniwersalizacji nabrzeży masowych; rozwój usług dystrybucyjno-logistycznych; budowa wyspecjalizowanych terminali;
	obszary do zainwestowania: cały teren stanowi obszar inwestycyjny;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** teren wymaga budowy układów funkcjonalno – przestrzennych, w tym możliwość budowy m. in. Bazy kontenerowej i drobnicy konwencjonalnej, rozbudowy przemysłu przyportowego;
	zasady zabudowy: zabudowa wolno stojąca i zwarta, oparta na układach wynikających z założeń technologicznych, o wysokościach i formach wynikających z funkcji;
	komunikacja: w zakresie transportu drogowego obsługa z ulicy zbiorczej (S.M.44.Z) i poprzez planowany lokalny układ komunikacyjny w zakresie transportu kolejowego obsługa w oparciu o układ bocznic i innych niezbędnych elementów układu kolejowego;
	inżynieria: realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	MIĘDZYODRZE
Nr jednostki planistycznej	**S.M.04**
Powierzchnia w ha	3,26
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** tereny portowe, występuje obiekt stanowiący dobro kultury współczesnej; magistrala cieplna, kolektor deszczowy; zasilanie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie lokalne; część terenu w granicach portu morskiego;
Kierunki	**funkcja dominująca:** produkcja, składy, bazy; biura i obsługa bussinesu;
	funkcje uzupełniające: usługi produkcyjne i specjalistyczne, obiekty i urządzenia transportu kolejowego;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** tworzenie warunków do rozwoju, zachowanie waloru portu morsko - rzecznego pełniącego rolę portu uniwersalnego drobnicowo – masowego; kierunki przekształceń; rozwój usług dystrybucyjno - logistycznych; budowa wyspecjalizowanych firm; istniejące struktury funkcjonalno - przestrzenne portu zdekapitalizowane, do restrukturyzacji i przekształceń; ochrona obiektu stanowiącego dobro kultury współczesnej;
	obszary do zainwestowania: cały teren stanowi potencjalny obszar inwestycyjny;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** teren wymaga restrukturyzacji i modernizacji układów funkcjonalno – przestrzennych,
	zasady zabudowy: zabudowa wolno stojąca, z prześwitami widokowymi z ul. Gdańskiej na obszar portowy i rzekę Parnicę, odsunięta od nabrzeża, ograniczenie dla placów składowych;
	komunikacja: obsługa z jezdni wspomagającej ulicy Gdańskiej lub poprzez istniejące zjazdy;
	inżynieria: istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;

OSIEDLE	MIĘDZYODRZE
Nr jednostki planistycznej	**S.M.05**
Powierzchnia w ha	5,20
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** tereny stoczniowe i portowe, zasilanie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie lokalne; teren w granicach portu morskiego;
	kolizje, konflikty, bariery: obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin – Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** produkcja, składy, bazy;
	funkcje uzupełniające: usługi;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** tworzenie nowych warunków rozwoju, zachowanie waloru portu morsko - rzecznego pełniącego rolę portu uniwersalnego drobnicowo – masowego; kierunki przekształceń funkcjonalno - przestrzennych zmierzające do zmian polegających na podniesieniu potencjału przeładunkowo - składowego, rozwój usług dystrybucyjno - logistycznych; budowa wyspecjalizowanych terminali; istniejące struktury funkcjonalno-przestrzenne portu i przemysłu przyportowego, do restrukturyzacji i przekształceń;
	obszary do zainwestowania: cały teren stanowi potencjalny obszar inwestycyjny;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** teren wymaga restrukturyzacji i modernizacji układów funkcjonalno – przestrzennych, rozbudowy usług i przemysłu przyportowego;
	zasady zabudowy: zabudowa wynikająca z funkcji i wymogów technologicznych;
	komunikacja: obsługa z ulicy Gdańskiej;
	inżynieria: istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; planowana elektroenergetyczna linia kablowa 110 kV; dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;

OSIEDLE	MIĘDZYODRZE
Nr jednostki planistycznej	**S.M.06**
Powierzchnia w ha	130,59
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** teren portu, przemysł przyportowy, place składowe, nabrzeża; zasilanie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie lokalne; część obszaru zagrożona powodzią; teren w granicach portu morskiego;
	ochrona zabytków: obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin – Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** produkcja, składy, bazy, logistyka;
	funkcje uzupełniające: usługi;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** tworzenie warunków do rozwoju, zachowanie waloru portu morsko - rzecznego pełniącego rolę portu uniwersalnego drobnicowo – masowego; kierunki przekształceń funkcjonalno - przestrzennych zmierzające do zmian polegających na wprowadzaniu potencjału przeładunkowo - składowego, budowy nowoczesnego potencjału przeładunkowego dla drobnicy w kontenerach i uniwersalizacji nabrzeży masowych; rozwój usług dystrybucyjno - logistycznych; budowa wyspecjalizowanych terminali; istniejące struktury funkcjonalno-przestrzenne portu i przemysłu przyportowego, w dużej mierze zdekapitalizowane, do restrukturyzacji i przekształceń;
	obszary do zainwestowania: cały teren stanowi potencjalny obszar inwestycyjny;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** istniejąca zabudowa do uzupełnień i przekształceń, teren wymaga restrukturyzacji i modernizacji układów funkcjonalno – przestrzennych, rozbudowy przemysłu przyportowego;
	zasady zabudowy: zabudowa wolno stojąca lub zwarta, od strony ul. Gdańskiej wymagana atrakcyjna forma architektoniczna; zabudowa i zagospodarowanie terenu dostosowane do wymagań ruchu lotniczego;
	komunikacja: w zakresie transportu drogowego obsługa głównie z ulicy Górnośląskiej, Basenowej, Cłowej, jezdni wspomagającej ul. Gdańską i planowanej ulicy zbiorczej (S.M.44.Z); w zakresie transportu kolejowego obsługa w oparciu o układ bocznic i innych niezbędnych elementów układu kolejowego;
	inżynieria: istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona zabytków: dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	MIĘDZYODRZE
Nr jednostki planistycznej	**S.M.07**
Powierzchnia w ha	4,04
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** produkcja, budynek mieszkalny, usługi; zasilanie w wodę, gaz i energię elektryczną poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne systemy ogrzewania i odprowadzania ścieków; teren w granicach portu morskiego;
Kierunki	**funkcja dominująca:** produkcja, składy, bazy, logistyka;
	funkcje uzupełniające: usługi, obsługa komunikacyjna;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** restrukturyzacja zagospodarowania i modernizacja istniejącej zabudowy;
	obszary do zainwestowania: teren stanowi potencjalny teren inwestycyjny;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** istniejąca zabudowa do uzupełnień i przekształceń, nowa zabudowa wg wymogów technologicznych;
	zasady zabudowy: od strony ul. Gdańskiej eksponowane elewacje;
	komunikacja: obsługa z ulicy Basenowej i jezdni wspomagającej ul. Gdańskiej;
	inżynieria: istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	MIĘDZYODRZE
Nr jednostki planistycznej	**S.M.08**
Powierzchnia w ha	9,14
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** elektrociepłownia „Szczecin”, elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV, magistrala cieplna, kolektor deszczowy; zasilanie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona zabytków: obiekty i teren elektrociepłowni w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV; obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin – Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** produkcja energii, magistrala cieplna;
	funkcja uzupełniająca: funkcja przeładunkowa, produkcyjno – składowa, usługi produkcyjne i rzemiosło, nabrzeże przeładunkowo – składowe;
Polityka przestrzenna	**obszary i zadania strategiczne:** zasilanie w energię cieplną i elektryczną dla miasta;
Standardy kształtowania przestrzeni	**zasady zabudowy:** utrzymanie zabudowy historyczne i jej rewaloryzacja, ekspozycja historycznego zespołu zabudowy przemysłowej od strony ul. Gdańskiej – zakaz przesłaniania, parametry nowej zabudowy wg potrzeb technologicznych;
	komunikacja: obsługa głównie z jezdni wspomagającej ulicy Gdańskiej;
	inżynieria: istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; elektrociepłownia „Szczecin” do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy; elektroenergetyczne linie 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; planowane elektroenergetyczne linie kablowe 110 kV; planowana elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV; planowana elektroenergetyczna linia kablowo-napowietrzna 110 kV; dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;
	ochrona zabytków: dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	MIĘDZYODRZE
Nr jednostki planistycznej	**S.M.09**
Powierzchnia w ha	39,12
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** Wyspa Grodzka – ogrody działkowe, Łasztownia - tereny portu, usług i produkcji, składów; zasilanie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie lokalne;
	ochrona zabytków: teren dawnej rzeźni miejskiej wpisany do rejestru zabytków, teren basenu zachodniego, wschodniego i nabrzeży wpisany do rejestru zabytków, obiekty w ewidencji konserwatorskiej, zachowany układ przestrzenny o wartościach ponadlokalnych oraz relikty osadnictwa średniowiecznego;
	kolizje, konflikty, bariery: teren w granicach portu, brak dostępności drogowej do wyspy Grodzkiej, na wyspie Grodzkiej brak uzbrojenia komunalnego, trudne warunki gruntowe; część obszaru zagrożona powodzią;
Kierunki	**funkcja dominująca:** usługi portowe, sportowe i pasażerskie, usługi ogólnomiejskie: administracja, kultura, rozrywka, edukacja, sport, handel, gastronomia, hotelarstwo;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa, zieleń urządzona, usługi techniczne dla jednostek pływających, centrum kultury – inwestycja celu publicznego - opera, scena rewiowa, teatr, sale koncertowe, sale widowiskowe, sale wystawowe, sale kinowe, wyspecjalizowane obiekty kulturalno – edukacyjne, np. mediateka, edukacja artystyczna, itp. z obiektami towarzyszącymi, usługi użyteczności publicznej;
	działania zorganizowane: rewitalizacja terenów poprzemysłowych zabytkowych; likwidacja ogrodów działkowych;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** sukcesywne przekształcanie terenów Łasztowni na potrzeby funkcji ogólnomiejskich, koncentrujących obiekty usługowe najwyższej rangi i prestiżu; budowa terminalu wielkich wycieczkowców i promów morskich, preferowane usługi turystyczno – rekreacyjno - kulturalne; przystanie jachtowe, kajakowe i motorowodne, mariny; dopuszcza się użytkowanie fragmentów obszaru w zakresie funkcji portowych do czasu zapotrzebowania terenów na cel wskazany w kierunkach;
	obszary do zainwestowania: cały obszar stanowi potencjalny teren inwestycyjny;
	obszary i zadania strategiczne: na całym obszarze wskazane działania zmierzające do kreacji przestrzeni publicznych i obiektów centrotwórczych, usprawnienie dostępności komunikacyjnej – budowa przepraw mostowych na Łasztownię i Wyspę Grodzką;
Zasady kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zagospodarowanie Wyspy Grodzkiej na cele turystyczno - rekreacyjne i połączenie wysp mostem poprzez kanał Duńczycy;
	zasady zabudowy: zachowanie kompozycji historycznej i harmonijnej sylwety zabudowy nadbrzeżnej;
	komunikacja: obsługa głównie poprzez ulice lokalne i dajazdowe; połączenie Wyspy Grodzkiej z Łasztownią przez most na Duńczycy;
	inżynieria: sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci; planowana elektroenergetyczna linia kablowa 110 kV;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej oraz strefa ochrony archeologicznej W III, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie, dla obiektów w rejestrze obowiązują tereny ochronne i zasady ekspozycji;

OSIEDLE	MIĘDZYODRZE
Nr jednostki planistycznej	**S.M.10**
Powierzchnia w ha	24,96
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** Wyspa Kępa Parnicka - przemysł, składy, usługi, bazy transportowe, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; magistrala cieplna, kolektor deszczowy; zasilanie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne systemy ogrzewania;
	ochrona zabytków: teren wojewódzkiej stacji sanitarno-epidemiologicznej w rejestrze zabytków, liczne obiekty w ewidencji konserwatorskiej, zachowany historyczny układ przestrzenny o wartości lokalnej;
	kolizje, konflikty, bariery: utrwalone lokalizacje substandardowych struktur przemysłowo - składowych, brak bezpośrednich powiązań komunikacyjnych z lewobrzeżem i pełnostandardowych pomiędzy wyspami np. wiadukt kolejowy nad ul. Heyki; słabe warunki posadowienia zabudowy; część terenu zagrożona powodzią; niewystarczająca infrastruktura inżynieryjna;
Kierunki	**funkcja dominująca:** wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska, mieszkaniowo-usługowa, usługowa, m.in. usługi: kultury, rozrywki, turystyki i sportu, usługi użyteczności publicznej, administracji, biurowe, usługi publiczne, w tym przedszkola, szkoła; nabrzeża wielofunkcyjne ogólnodostępne w formie bulwarów nadwodnych;
	funkcje uzupełniające: zieleń urządzona;
	działania zorganizowane: rewitalizacja obszarów poprzemysłowych i obszarów historycznej zabudowy wyspy; przygotowanie kompleksowe terenu wyspy do zainwestowania m.in. uporządkowanie stanu władania, uzbrojenie terenu na potrzeby nowej zabudowy, zalecana przebudowa wiaduktu nad ul. Heyki;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** sukcesywne przekształcanie terenów na potrzeby funkcji ogólnomiejskich, budowa mostu łączącego z ulicą Kolumba; budowa mostu łączącego z Wyspą Pucką, dopuszcza się użytkowanie obszaru w zakresie produkcji, usług i składowania do czasu zapotrzebowania terenów na cel wskazany w planach miejscowych;
	obszary do zainwestowania: cały obszar stanowi potencjalny teren inwestycyjny;
	obszary i zadania strategiczne: zabudowa terenów wolnych i zagospodarowanych ekstensywnie na funkcje usług ogólnomiejskich, handlu, rozrywki, kultury i mieszkalnictwa sportów wodnych; budowa powiązań komunikacyjnych ze Śródmieściem;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** istniejąca zabudowa do uzupełnień i przekształceń, restrukturyzacja i modernizacja układów funkcjonalno – przestrzennych;
	zasady zabudowy: zachowanie ogólnodostępności nabrzeży, harmonijna sylweta zabudowy z ciągów widokowych wzdłuż Odry, do zachowania i uzupełnień, kompozycja zespołu zabudowy obrzeżnej z dopuszczeniem zabudowy wysokościowej;
	komunikacja: obsługa komunikacyjna głównie z ulic lokalnych i dojazdowych; dopuszcza się budowę mostu przez Odrę Zachodnią jako pieszo rowerowego;
	inżynieria: istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie, dla obiektów w rejestrze obowiązują tereny ochronne i zasady ekspozycji;

OSIEDLE	MIĘDZYODRZE
Nr jednostki planistycznej	**S.M.11**
Powierzchnia w ha	0,30
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** Wyspa Wenecja lub Przymoście - przystań wioślarska; zasilanie w wodę, gaz, energię elektryczną poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalny system ogrzewania i odprowadzania ścieków;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** usługi;
	funkcje uzupełniające: rekreacyjno – wypoczynkowe;
	działania zorganizowane: budowa przeprawy mostowej;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** modernizacja układu funkcjonalno – przestrzennego;
	obszary do zainwestowania: cała wyspa stanowi teren inwestycyjny;
	obszary i zadania strategiczne: restrukturyzacja zagospodarowania, powiązanie z lewobrzeżem;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** istniejąca zabudowa do przekształceń;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa średniowysoka na całości wyspy, realizacja przystani przy nabrzeżach wyspy Przymoście i Kępy Parnickiej;
	komunikacja: dostęp głównie z mostu łączącego Kępę Parnicką z ul. Kolumba i drogą wodną;
	inżynieria: sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	MIĘDZYODRZE
Nr jednostki planistycznej	**S.M.12**
Powierzchnia w ha	3,64
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** lasy; brak uzbrojenia terenu; obszar zagrożony powodzią;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;
Kierunki	**funkcja dominująca:** lasy;
	funkcje uzupełniające: rekreacyjno – wypoczynkowe;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie terenów zieleni, utrzymanie krajobrazu wyspy z zielenią charakterystyczną dla terenów podmokłych;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** tereny ekologiczne do zachowania;
	zasady zabudowy: realizacja ciągów spacerowych w formie pomostów na palach;
	komunikacja: dostęp drogą wodną i ciągami pieszymi na pomostach od strony zabudowanej części wyspy;
	inżynieria: dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, teren objęty SZM;

OSIEDLE	MIĘDZYODRZE
Nr jednostki planistycznej	**S.M.13**
Powierzchnia w ha	13,80
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** przemysł, usługi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; magistrala cieplna; zasilanie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	kolizje, konflikty, bariery: zabudowa wielorodzinna; część obszaru położona w strefie nalotów Lotniska Szczecin – Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** rzemiosło, produkcja, składy, bazy;
	funkcje uzupełniające: usługi;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** restrukturyzacja i modernizacja układów funkcjonalno – przestrzennych;
	obszary do zainwestowania: tereny przykolejowe;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** istniejąca zabudowa do uzupełnień i przekształceń;
	zasady zabudowy: istniejąca funkcja mieszkaniowa przy ul. Pieszej – Gdańskiej do relokacji, pomieszkaniowa zabudowa do przekształcenia na funkcje usługowe;
	komunikacja: obsługa głównie z jezdni wspomagającej ul. Gdańską i ulicy Pieszej; trasa rowerowa w ul. Kanał Parnicki;
	inżynieria: istniejące magistrale oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	MIĘDZYODRZE
Nr jednostki planistycznej	**S.M.14**
Powierzchnia w ha	70,94
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** usługi, składy, bazy, zabudowa mieszkaniowa, ogrody przydomowe, ogrody działkowe, magistrala cieplna; elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV, stacja zasilająca trakcję tramwajową „Gdańska”; zasilanie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; część obszaru zagrożona powodzią;
	ochrona przyrody: na fragmencie terenu zieleń działkowa;
	kolizje, konflikty, bariery: budowa północnej jezdni wspomagającej ul. Gdańskiej, zabudowa wielorodzinna, część terenu we władaniu PKP, magistrala cieplna i elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV; obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin – Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** produkcja, składy, bazy;
	funkcje uzupełniające: usługi, parkingi dla samochodów, usługi naprawczo – serwisowe pojazdów, stacje paliw, stacja transformatorowa, zajezdnie autobusowe, obiekty i urządzenia transportu kolejowego, ogrody działkowe przy ul. Kotwicznej; dopuszcza się istniejącą funkcję mieszkaniową;
	działania zorganizowane: likwidacja ogrodów działkowych na terenie wskazanym pod parking dla samochodów oraz zajezdnie autobusowe;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** restrukturyzacja i modernizacja układów funkcjonalno – przestrzennych;
	obszary do zainwestowania: cały obszar stanowi potencjalny teren inwestycyjny;
	obszary i zadania strategiczne: w rejonie Basenu Górniczego parking strategiczny dla samochodów oraz zajezdnie autobusowe;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** istniejąca zabudowa do uzupełnień i przekształceń;
	zasady zabudowy: wzdłuż ul. Gdańskiej harmonijna sylweta zabudowy; zabudowa i zagospodarowanie terenu dostosowane do wymagań ruchu lotniczego;
	komunikacja: obsługa głównie z jezdni wspomagających ulicy Gdańskiej oraz ul. Merkatora, Mostnika, Grudzińskiego;
	ochrona przyrody: zieleń działkowa do zachowania za wyjątkiem terenów przeznaczonych pod parkingi i zajezdnie autobusowe;
	inżynieria: istniejące magistrale oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; elektroenergetyczne linie 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; planowana elektroenergetyczna linia kablowo-napowietrzna 110 kV; planowana magistrala cieplna; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	MIĘDZYODRZE
Nr jednostki planistycznej	**S.M.15**
Powierzchnia w ha	0,54
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** policja wodna; zasilanie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
Kierunki	**funkcja dominująca:** śródmiejska zabudowa wielofunkcyjna z wyłączeniem: mieszkalnictwa;
	funkcje uzupełniające: parking dla samochodów osobowych i autobusów;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** restrukturyzacja i modernizacja układów funkcjonalno – przestrzennych;
	obszary do zainwestowania: cały obszar stanowi potencjalny teren inwestycyjny;
	obszary i zadania strategiczne: parking strategiczny dla samochodów osobowych i parking dla autokarów;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** istniejąca zabudowa do przekształceń;
	zasady zabudowy: harmonijna sylweta zabudowy;
	komunikacja: obsługa głównie z ul. Bulwar Gdański;
	inżynieria: sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony archeologicznej;

OSIEDLE	MIĘDZYODRZE
Nr jednostki planistycznej	**S.M.16**
Powierzchnia w ha	27,36
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** obiekty i usługi produkcyjne dla transportu kolejowego i przedsiębiorstw; zasilanie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; część obszaru zagrożona powodzią;
	kolizje, konflikty, bariery: obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin – Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** usługi, produkcja, logistyka, obiekty i urządzenia transportu kolejowego;
	funkcje uzupełniające: rzemiosło, składy, bazy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** restrukturyzacja i modernizacja układów funkcjonalno – przestrzennych;
	obszary do zainwestowania: obszar stanowi potencjalny teren inwestycyjny; zabudowa i zagospodarowanie terenu dostosowane do wymagań ruchu lotniczego;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** dominacja struktury torowej;
	zasady zabudowy: zabudowa wolno stojąca dostosowana do wymagań technologii usług i produkcji;
	komunikacja: obsługa głównie od strony jezdni wspomagającej ul. Gdańskiej;
	inżynieria: istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; planowana elektroenergetyczna linia kablowo - napowietrzna 110 kV; realizacja nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;

OSIEDLE	MIĘDZYODRZE
Nr jednostki planistycznej	**S.M.17**
Powierzchnia w ha	41,12
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ogrody działkowe, oczyszczalnia ścieków „PKP Port Centralny”; kolektory tłoczne ścieków, zasilanie w wodę, energię poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne ogrzewanie i odprowadzenie ścieków; część obszaru zagrożona powodzią;
	ochrona przyrody: zieleń działkowa;
Kierunki	**funkcja dominująca:** ogrody działkowe;
	funkcje uzupełniające: usługi, oczyszczalnia ścieków, lokalny układ komunikacyjny;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** utrzymanie istniejących ogrodów działkowych;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** do zachowania i przekształceń; nowa zabudowa usługowa jako obudowa wnętrza rzeki Parnicy:
	zasady zabudowy: nowa zabudowa wolno stojąca, do 3 kondygnacji, dachy o parametrach dowolnych, dopuszcza się rozbudowę oczyszczalni oraz zabudowę rekreacyjną na terenach ogrodów działkowych;
	komunikacja: obsługa głównie z ulicy Kanał Parnicki i ul. Marynarskiej; trasa rowerowa w ul. Kanał Parnicki; dopuszcza się zajęcie części ogrodów działkowych pod przebudowę układu komunikacyjnego i mostu przez Parnicę;
	inżynieria: oczyszczalnia ścieków „Port Centralny” do zachowania i rozbudowy; istniejące kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: zieleń działkowa do zachowania, obszar objęty SZM;

OSIEDLE	MIĘDZYODRZE
Nr jednostki planistycznej	**S.M.18**
Powierzchnia w ha	83,66
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** Wyspa Pucka - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, ogrodnictwo, ogrody działkowe, wały przeciwpowodziowe, kolektory tłoczne ścieków, zasilanie w wodę, gaz i energię elektryczną poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne systemy ogrzewania i odprowadzenia ścieków, elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV, pompownia melioracyjna; obszar zagrożony powodzią;
	ochrona przyrody: zieleń działkowa, zieleń przybrzeżna;
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV, brak dostatecznej ochrony zabudowy mieszkaniowej przed powodzią, trudne warunki gruntowo-wodne do posadowienia obiektów oraz prowadzenia sieci gazowych i kanalizacyjnych;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, ogrodnictwo, uprawy rolnicze i ogrody działkowe;
	funkcje uzupełniające: usługi, usługi sakralne, usługi sportu i rekreacji z dużą ilością terenów zieleni;
	działania zorganizowane: ochrona zabudowy mieszkaniowej przed powodzią poprzez wprowadzenie zabezpieczeń przeciwpowodziowych;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** ogrody działkowe oraz tereny upraw rolniczych do zachowania;
	obszary do zainwestowania: tereny przeznaczone do uzupełnienia funkcji mieszkaniowej i usługowej;
	obszary i zadania strategiczne: budowa przeciwpowodziowych wałów ochronnych;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** do zachowania i uzupełnień istniejący układ zabudowy w formie rozproszonej;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca, z wyłączeniem obiektu sakralnego;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic lokalnych i dojazdowych, zakaz obsługi z ulicy S.M.35.GP; trasa rowerowa wzdłuż wałów przeciwpowodziowych;
	inżynieria: istniejąca pompownia melioracyjna, kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; elektroenergetyczne linie 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; realizacja nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych; wały przeciwpowodziowe do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja wałów przeciwpowodziowych oraz nowych sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: zieleń przybrzeżna do zachowania, zieleń działkowa do zachowania, obszar objęty SZM;

OSIEDLE	MIĘDZYODRZE
Nr jednostki planistycznej	**S.M.19**
Powierzchnia w ha	250,70
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** Wyspa Pucka - ogrody działkowe, zieleń naturalna, wał przeciwpowodziowy, szczątkowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, użytki zielone; kolektory tłoczne ścieków, zasilanie w wodę i energię elektryczną poprzez istniejący system uzbrojenia, lokalne systemy ogrzewania i odprowadzenia ścieków, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, pompownia melioracyjna; obszar zagrożony powodzią
	ochrona przyrody: zieleń przybrzeżna, zieleń działkowa, sieć rowów i kanałów;
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, trudne warunki gruntowo-wodne dla posadowienia obiektów oraz prowadzenia sieci gazowych i kanalizacyjnych;
Kierunki	**funkcja dominująca:** ogrody działkowe, tereny upraw ogrodniczych i rolniczych, zieleń naturalna;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bez możliwości rozbudowy oraz usługi związane z funkcjonowaniem ogrodów działkowych;
	działania zorganizowane: zadania w zakresie budowy infrastruktury technicznej;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** istniejący stan do zachowania;
	obszary i zadania strategiczne: rozstrzygnięcie zagadnień ochrony przeciwpowodziowej w planie miejscowym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** do zachowania;
	zasady zabudowy: zakaz wprowadzania nowej zabudowy z wyjątkiem usług związanych z funkcjonowaniem ogrodów działkowych,
	komunikacja: obsługa głównie z ulic lokalnych i dojazdowych. Zakaz obsługi z ulicy S.M.35.GP; wskazane przedłużenie ul. Marynarskiej do ul. Autostrada Poznańska; przebieg trasy rowerowej;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejąca pompownia melioracyjna oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych; wały przeciwpowodziowe do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja wałów przeciwpowodziowych oraz nowych sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: zieleń przybrzeżna do zachowania, zieleń działkowa do zachowania, zachowanie otwartych rowów i kanałów, teren objęty SZM;

OSIEDLE	MIĘDZYODRZE
Nr jednostki planistycznej	**S.M.20**
Powierzchnia w ha	1,79
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** Wyspa Krainka, zasilanie w energię elektryczną poprzez istniejący system uzbrojenia; zdewastowany lokalny system zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków; obszar zagrożony powodzią;
	ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy;
Kierunki	**funkcja dominująca:** usługi sportu i rekreacji z zielenią urządzoną;
	funkcje uzupełniające: usługi towarzyszące;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** tereny sportowo – rekreacyjno – wypoczynkowe;
	obszary do zainwestowania: cały obszar Wyspy Krainki;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** inwestycje na wyspie z uwzględnieniem istniejącej szaty roślinnej i wartościowego drzewostanu wzdłuż brzegu wyspy;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa wolno stojąca w zieleni; zagospodarowanie terenu i nabrzeży pod kątem przeznaczenia na funkcje usługowe dla obsługi ruchu wodnego turystycznego;
	komunikacja: dostęp drogą wodną;
	inżynieria: sieci i obiekty uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: teren objęty SZM;

OSIEDLE	MIĘDZYODRZE
Nr jednostki planistycznej	**S.M.21**
Powierzchnia w ha	87,80
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** tereny leśne, Jezioro Portowe, zieleń nieurządzona, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV; część obszaru zagrożona powodzią;
	ochrona przyrody: zieleń nieurządzona, zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, wartościowy obszar przyrodniczy ze stanowiskami rzadkich gatunków chronionych roślin i zwierząt, istniejący obszar specjalnej ochrony ptaków i specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV; obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin – Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** lasy, wody śródlądowe;
	funkcje uzupełniające: zieleń naturalna, rekreacyjne wykorzystanie akwenu i stref przybrzeżnych z wyłączeniem południowego brzegu Jeziora Portowego;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie naturalnego charakteru i krajobrazu obszaru;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie istniejącego użytkowania terenu wraz z zalesieniem obszarów pozbawionych drzew;
	zasady zabudowy: zakaz zabudowy terenu;
	komunikacja: dostęp głównie od strony terenów kolejowych i od strony ul. Okrętowej poprzez ogrody działkowe;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania, dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: zieleń leśna do zachowania, zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, obszar specjalnej ochrony ptaków i specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000, proponowany rezerwat przyrody, teren objęty SZM; Jezioro Portowe do utrzymania;

OSIEDLE	MIĘDZYODRZE
Nr jednostki planistycznej	**S.M.22**
Powierzchnia w ha	20,01
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** tereny leśne;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;
	kolizje, konflikty, bariery: obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin – Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** tereny leśne;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie naturalnego charakteru obszaru;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie istniejącego użytkowania terenu wraz z zalesieniem obszarów pozbawionych drzew;
	zasady zabudowy: ograniczony zakaz zabudowy;
	komunikacja: dostęp głównie poprzez tereny kolejowe;
	inżynieria: dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;

OSIEDLE	MIĘDZYODRZE
Nr jednostki planistycznej	**S.M.23**
Powierzchnia w ha	5,85
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** tereny leśne;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;
Kierunki	**funkcja dominująca:** tereny leśne;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie naturalnego charakteru obszaru;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie istniejącego użytkowania terenu wraz z zalesieniem obszarów pozbawionych drzew;
	zasady zabudowy: zakaz zabudowy terenu;
	komunikacja: dostęp głównie poprzez tereny kolejowe;
	inżynieria: dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;

OSIEDLE	MIĘDZYODRZE
Nr jednostki planistycznej	**S.M.24**
Powierzchnia w ha	0,94
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** tereny leśne;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;
	kolizje, konflikty, bariery: obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin – Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** tereny leśne;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie naturalnego charakteru obszaru;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie istniejącego użytkowania terenu wraz z zalesieniem obszarów pozbawionych drzew;
	zasady zabudowy: zakaz zabudowy terenu;
	komunikacja: dostęp głównie poprzez tereny kolejowe;
	inżynieria: dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;

OSIEDLE	MIĘDZYODRZE
Nr jednostki planistycznej	**S.M.25**
Powierzchnia w ha	12,32
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** tereny leśne;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, bezpośrednie sąsiedztwo obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 i specjalnego obszaru ochrony siedlisk NATURA 2000;
	kolizje, konflikty, bariery: obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin – Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** tereny leśne;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie naturalnego charakteru obszaru;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie istniejącego użytkowania terenu wraz z zalesieniem obszarów pozbawionych drzew;
	zasady zabudowy: zakaz zabudowy terenu;
	komunikacja: dostęp głównie poprzez tereny kolejowe;
	inżynieria: dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”,

OSIEDLE	MIĘDZYODRZE
Nr jednostki planistycznej	**S.M.26**
Powierzchnia w ha	328,14
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** tereny leśne; elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV; obszar zagrożony powodzią;
	ochrona przyrody: zieleń nieurządzona, zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, wartościowy obszar przyrodniczy ze stanowiskami rzadkich gatunków chronionych roślin i zwierząt, obszar specjalnej ochrony ptaków i specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV;
Kierunki	**funkcja dominująca:** tereny leśne;
	funkcje uzupełniające: rekreacja;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie naturalnego charakteru i krajobrazu obszaru;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie istniejącego użytkowania terenu wraz z zalesieniem obszarów pozbawionych drzew;
	zasady zabudowy: zakaz zabudowy terenu;
	komunikacja: obsługa głównie poprzez tereny kolejowe oraz planowane połączenie od ul. Autostrada Poznańska do ul. Marynarskiej; przebieg trasy rowerowej;
	inżynieria: elektroenergetyczne linie 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania, planowana elektroenergetyczna linia kablowowo-napowietrzna 110 kV, dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, obszar specjalnej ochrony ptaków i specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000, proponowany rezerwat przyrody, teren objęty SZM, proponowana strefa ochronna stanowisk rozrodu i przebywania zwierząt gatunków chronionych;

OSIEDLE	MIĘDZYODRZE
Nr jednostki planistycznej	**S.M.27**
Powierzchnia w ha	38,53
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** tereny leśne elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie", obszar specjalnej ochrony ptaków i specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV; obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin – Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** szlak kolejowy, tereny leśne;
	funkcje uzupełniające: rekreacja;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** wydzielenie terenu pod łącznicę kolejową, zachowanie naturalnego charakteru pozostałego obszaru;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie istniejącego użytkowania terenu wraz z zalesieniem obszarów pozbawionych drzew;
	zasady zabudowy: zakaz zabudowy kubaturowej za wyjątkiem obiektów technicznych;
	komunikacja: dostęp głównie poprzez tereny kolejowe;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie", obszar specjalnej ochrony ptaków i specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000, teren objęty SZM;

OSIEDLE	MIĘDZYODRZE
Nr jednostki planistycznej	**S.M.28**
Powierzchnia w ha	6,64
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** tereny leśne; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie", obszar specjalnej ochrony ptaków i specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
Kierunki	**funkcja dominująca:** tereny leśne;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie naturalnego charakteru obszaru;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie istniejącego użytkowania terenu wraz z zalesieniem obszarów pozbawionych drzew;
	zasady zabudowy: zakaz zabudowy;
	komunikacja: dostęp głównie poprzez tereny kolejowe;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i skablowania, dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie", obszar specjalnej ochrony ptaków i specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000, teren objęty SZM;

OSIEDLE	MIĘDZYODRZE
Nr jednostki planistycznej	**S.M.29**
Powierzchnia w ha	230,92
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zieleń leśna, produkcja, usługi, składowisko popiołów i żużla, turystyka, zespoły zabudowy rekreacyjnej skupione przy kanałach, kolektor deszczowy; zasilanie w wodę, energię elektryczną poprzez istniejący system uzbrojenia; brak pełnego uzbrojenia terenu; lokalne systemy odprowadzania ścieków; część obszaru zagrożona powodzią;
	ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy ze stanowiskami rzadkich gatunków chronionych roślin i zwierząt, kompleksy zieleni leśnej - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie", zespół przyrodniczo - krajobrazowy, obszar specjalnej ochrony ptaków i specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;
	kolizje, konflikty, bariery: obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin – Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** tereny leśne, zieleń naturalna;
	funkcje uzupełniające: produkcja, usługi, składy, składowisko popiołów i żużla, turystyka i rekreacja skupiona przy kanałach, nabrzeże sportowe o dostępnie publicznym, lokalny układ komunikacyjny;
	działania zorganizowane: rekultywacja terenu składowiska popiołów i żużla po zakończeniu składowania i przygotowanie pod nowe użytkowanie;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie naturalnego charakteru obszaru leśnego;
	obszary do zainwestowania: północna część obszaru z dostępem do komunikacji drogowej i wodnej;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie istniejącego użytkowania terenu;
	zasady zabudowy: zabudowa wolno stojąca lub zwarta o niskiej intensywności o formach atrakcyjnych krajobrazowo; zakaz zabudowy w granicach proponowanego rezerwatu;
	komunikacja: dostęp głównie od strony Regalicy i z planowanego układu lokalnego powiązanego z ul. Gdańską;
	inżynieria: w części północnej istniejące kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci; planowana elektroenergetyczna linia kablowa 110 kV; planowana elektroenergetyczna linia kablowo-napowietrzna 110 kV; dopuszcza się budowę sieci kablowych zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych;
	ochrona przyrody: zachowanie kompleksu zieleni leśnej, LKP Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie", przekształcenie zespołu przyrodniczo - krajobrazowego w rezerwat przyrody, proponowany rezerwat przyrody, istniejący obszar specjalnej ochrony ptaków i specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000, teren objęty SZM, zachowanie zbiorników wodnych, sieci rowów i kanałów w stanie naturalnym ;

OSIEDLE	MIĘDZYODRZE
Nr jednostki planistycznej	**S.M.30**
Powierzchnia w ha	20,35
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zieleń leśna, zieleń nieurządzona, obszar zagrożony powodzią;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - „Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie, obszar specjalnej ochrony ptaków i specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;
	kolizje, konflikty, bariery: obszar zdominowany ochroną przyrody;
Kierunki	**funkcja dominująca:** tereny leśne - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie naturalnego krajobrazu obszaru;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie istniejącego użytkowania terenu;
	zasady zabudowy: zakaz zabudowy;
	komunikacja: obsługa głównie od strony ul. Autostrada Poznańska;
	inżynieria: dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, obszar specjalnej ochrony ptaków i specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000, teren objęty SZM;

OSIEDLE	MIĘDZYODRZE
Nr jednostki planistycznej	**S.M.31**
Powierzchnia w ha	43,21
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zieleń leśna, zabudowa rekreacyjna w strefie nabrzeża, punkt postojowy barek, drogi nieutwardzone, elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV; część obszaru zagrożona powodzią;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie", obszar specjalnej ochrony ptaków i specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;
	kolizje, konflikty, bariery: obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin – Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zieleń rekreacyjna, obsługa transportu;
	funkcje uzupełniające: sport, rekreacja i turystyka, lokalny układ komunikacyjny;
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, zagrożenie powodziowe;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie naturalnego krajobrazu, obszaru; zabudowa wolno stojąca do 2 kondygnacji;
	obszary do zainwestowania: tereny nadbrzeżne;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie istniejącego użytkowania terenu;
	zasady zabudowy: zabudowa kubaturowa do 2 kondygnacji, utwardzanie nabrzeży;
	komunikacja: obsługa z ul. Autostrada Poznańska;
	inżynieria: elektroenergetyczne linie 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie", obszar specjalnej ochrony ptaków i specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000, teren objęty SZM; wybór szczegółowej lokalizacji zabudowy na potrzeby transportu, sportu, rekreacji i turystyki w granicach terenu wskazanego, w planie miejscowym, winien uwzględniać występowanie chronionych siedlisk przyrodniczych oraz stanowisk chronionych gatunków roślin i zwierząt;

OSIEDLE	MIĘDZYODRZE
Nr jednostki planistycznej	**S.M.32**
Powierzchnia w ha	32,88
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** kąpielisko Dziewoklicz, stanica wodna, teren zabudowy letniskowej, łąki, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, lokalne sieci uzbrojenia; obszar zagrożony powodzią;
	ochrona przyrody: obszar specjalnej ochrony ptaków i specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000, otulina Parku Krajobrazowego Dolina Dolnej Odry;
	ochrona zabytków: występowanie reliktów osadnictwa pradziejowego;
	kolizje, konflikty, bariery: brak pełnego uzbrojenia terenu, ochrona przyrody, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
Kierunki	**funkcja dominująca:** usługi sportu, rekreacji i turystyki związane z przywodnym położeniem terenu;
	funkcje uzupełniające: usługi towarzyszące związane z obsługą funkcji rekreacyjno – wypoczynkowej i turystycznej;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenie, przebudowa i zagospodarowanie terenu jako obszaru masowego wypoczynku;
	obszary do zainwestowania: obszar kąpieliska i stanicy wodnej;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zabudowa i zagospodarowanie terenu jako krajobraz terenów rekreacyjnych, kąpieliska i strefy przywodnej Kanału Odyniec oraz rzeki Odry;
	zasady zabudowy: zabudowa obiektami i urządzeniami związanymi z rekreacją i wypoczynkiem oraz usługami towarzyszącymi;
	komunikacja: obsługa poprzez planowany układ lokalny powiązany z ulicą Autostrada Poznańska i Wyspą Pucką;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejące sieci uzbrojenia do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; lokalizacja nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: obszar specjalnej ochrony ptaków i specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000, otulina Parku Krajobrazowego Dolina Dolnej Odry, teren objęty SZM; wybór szczegółowej lokalizacji nowej zabudowy na potrzeby sportu, rekreacji, wypoczynku i turystyki w granicach terenu wskazanego, w planie miejscowym, winien uwzględniać występowanie chronionych siedlisk przyrodniczych oraz stanowisk chronionych gatunków roślin i zwierząt;
	ochrona zabytków: ustalenie strefy W III ochrony archeologicznej;

OSIEDLE	MIĘDZYODRZE
Nr jednostki planistycznej	**S.M.33**
Powierzchnia w ha	3,78
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** tereny portowe, bazy, składy, zasilanie w wodę, energię elektryczną oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie lokalne
	ochrona przyrody: obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000;
	kolizje, konflikty, bariery: obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin – Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** produkcja, składy, bazy;
	funkcje uzupełniające: stacja przeładunkowa odpadów komunalnych;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zagospodarowanie technologiczne z wolnym dostępem do nabrzeża;
	obszary do zainwestowania: cały teren;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** restrukturyzacja i modernizacja układu funkcjonalno – przestrzennego;
	komunikacja: obsługa głównie z układu lokalnego powiązanego z ulicą Gdańską;
	inżynieria: stacja przeładunkowa odpadów oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: zachowanie i odbudowa terenów biologicznie czynnych, obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000;

OSIEDLE	MIĘDZYODRZE – WYSPA PUCKA
Nr jednostki planistycznej	**S.M.34.G**
Powierzchnia w ha	18,25
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** fragment ul. Autostrada Poznańska; ulica w ciągu drogi krajowej nr 31, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, magistrala wodociągowa, gazociąg średniego ciśnienia, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: obszar specjalnej ochrony ptaków i specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;
Kierunki	**klasa ulicy:** ulica główna;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu;
	trasy rowerowe: po południowej stronie ulicy dwukierunkowa droga rowerowa lub ciąg pieszo rowerowy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** budowa nowej ulicy z dopuszczeniem częściowego wykorzystaniem istniejącej jezdni;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona przyrody: teren objęty SZM, obszar specjalnej ochrony ptaków i specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;
Inżynieria	elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejące magistrale oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci; budowa magistrali wodociągowej;

OSIEDLE	MIĘDZYODRZE
Nr jednostki planistycznej	**S.M.35.GP**
Powierzchnia w ha	33,79
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** tereny niezainwestowane o użytkowaniu rolniczym, tereny leśne, ogrody działkowe, elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV; kolektory tłoczne ścieków; brak uzbrojenia rozdzielczego; część obszaru zagrożona powodzią;
	ochrona przyrody: występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych, kompleksy zieleni leśnej, Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie", fragment terenu w obszarze specjalnej ochrony ptaków i specjalnym obszarze ochrony siedlisk NATURA 2000;
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV; częściowy przebieg ulicy w obszarach przyrodniczo chronionych; obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin – Dąbie;
Kierunki	**klasa ulicy:** ulica główna ruchu przyśpieszonego;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu;
	trasy rowerowe: wprowadza się;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** budowa nowej ulicy;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona przyrody: występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych, fragment terenu w obszarze specjalnej ochrony ptaków i specjalnym obszarze ochrony siedlisk NATURA 2000, kompleksy zieleni leśnej - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie" teren objęty SZM; część terenu w proponowanym rezerwacie przyrody;
	inżynieria: elektroenergetyczne linie 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; planowana elektroenergetyczna linia kablowo - napowietrzna 110 kV, istniejące kolektory do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	MIĘDZYODRZE
Nr jednostki planistycznej	**S.M.36.GP**
Powierzchnia w ha	5,17
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** fragment ul. Autostrada Poznańska; ulica w ciągu drogi krajowej nr 31, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, magistrala wodociągowa, gazociąg średniego ciśnienia, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: obszar specjalnej ochrony ptaków i specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000;
	kolizje, konflikty, bariery: obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin – Dąbie;
Kierunki	**klasa ulicy:** ulica główna ruchu przyśpieszonego;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po min. dwa pasy ruchu;
	trasy rowerowe: po południowej stronie ulicy dwukierunkowa droga rowerowa lub ciąg pieszo rowerowy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** budowa ulicy z dopuszczeniem wykorzystania istniejącej jezdni; budowa nowego mostu na Odrze Wschodniej (Regalicy);
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona przyrody: obszar specjalnej ochrony ptaków i specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000, fragment terenu objęty SZM;
Inżynieria	elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejące magistrale oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci; budowa magistrali wodociągowej;

OSIEDLE	MIĘDZYODRZE
Nr jednostki planistycznej	**S.M.37.G**
Powierzchnia w ha	33,13
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ul. Energetyków, ul. Gdańska, pętla tramwajowo – autobusowa, przeprawy mostowe; ulica w ciągu drogi krajowej nr 10, magistrala wodociągowa i cieplna, pompownia melioracyjna, kolektory deszczowe, kolektory tłoczne ścieków, sieci uzbrojenia rozdzielczego; elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV; teren w granicach portu morskiego;
	ochrona zabytków: ulica przebiega przez układ przestrzenny o wartościach lokalnych oraz obszar, na którym występują relikty osadnictwa pradziejowego;
	kolizje, konflikty, bariery: mosty na Odrze Zachodniej i Parnicy nie spełniają parametrów drogi wodnej; elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV; pompownia melioracyjna;
Kierunki	**klasa ulicy:** ulica główna;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po min. dwa pasy ruchu + torowisko tramwajowe wydzielone i pętla tramwajowo - autobusowa w rejonie Basenu Górniczego;
	trasy rowerowe: wprowadza się;
	funkcje uzupełniające: dopuszczalna lokalizacja parkingów dla samochodów pod estakadami ulicy, tory bocznicowe oraz usługi m.in. towarzyszące;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przebudowa mostu Długiego do przekroju min. dwie jezdnie po dwa pasy ruchu + torowisko tramwajowe wydzielone; na pozostałym odcinku ulicy zachowanie istniejącego przekroju jezdni ulicy z dopuszczalnymi korektami jej geometrii; wskazana budowa jezdni wspomagających i bezkolizyjnych dojść do przystanków tramwajowych i pętli tramwajowo - autobusowej;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym; trasa szybkiego tramwaju;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej oraz strefa ochrony archeologicznej W III, przywrócenie historycznej nazwy dla ul. Energetyków - Wielka Łasztowa;
Inżynieria	elektroenergetyczne linie 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; planowane elektroenergetyczne linie kablowe 110 kV; planowana elektroenergetyczna linia kablowo-napowietrzna 110 kV; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy pompownia melioracyjna do przeniesienia; planowana magistrala cieplna; realizacja nowych sieci; budowa stacji zasilającej trakcję tramwajową „Gdańska 2”;

OSIEDLE	MIĘDZYODRZE
Nr jednostki planistycznej	**S.M.38.G**
Powierzchnia w ha	8,11
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ul. Trasa Zamkowa im. P. Zaremby, most im. J. Łabudy; ulica w ciągu drogi wojewódzkiej nr 115, sieci uzbrojenia rozdzielczego; część terenu w granicach portu morskiego;
	ochrona zabytków: obszar styczny z układem przestrzennym o wartościach lokalnych, możliwość występowania reliktów osadnictwa pradziejowego;
Kierunki	**klasa ulicy:** główna;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po min. dwa pasy ruchu;
	ścieżki rowerowe: min. jednostronna, dwukierunkowa ścieżka rowerowa
	funkcje uzupełniające: pod estakadą zaleca się lokalizacje parkingów naziemnych lub wielokondygnacyjnych dla samochodów oraz usług;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie istniejącego przekroju jezdni ulicy z dopuszczalnymi niewielkimi korektami jej geometrii; w rejonie mostu Portowego wskazana budowa jezdni wspomagających; pod estakadą lokalizacja miejsc postojowych dla samochodów;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym, parkingi dla samochodów osobowych (wielopoziomowe) i autokarów w rejonie Łasztowni;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej oraz strefa ochrony archeologicznej W III;
Inżynieria	planowana elektroenergetyczna linia kablowa 110 kV; istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;

OSIEDLE	MIĘDZYODRZE
Nr jednostki planistycznej	**S.M.39.G**
Powierzchnia w ha	5,03
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** odcinek ul. Gdańskiej, most Cłowy, magistrala wodociągowa, sieci uzbrojenia rozdzielczego; część terenu w granicach portu morskiego;
	ochrona przyrody: fragment terenu w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000;
	kolizje, konflikty, bariery: wskazana przebudowa mostu Cłowego;
Kierunki	**klasa ulicy:** ulica główna;
	przekrój ulicy: min. jezdnia jednoprzestrzenna o czterech pasach ruchu;
	trasy rowerowe: wprowadza się;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** dopuszczalne korekty istniejącego przekroju jezdni ulicy, wskazane wprowadzenie jezdni wspomagającej po północnej stronie ulicy;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona przyrody: fragment terenu w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, niewielki fragment terenu objęty SZM;
Inżynieria	istniejąca magistrala oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;

OSIEDLE	MIĘDZYODRZE
Nr jednostki planistycznej	**S.M.40.G**
Powierzchnia w ha	11,49
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** tereny kolejowe, tereny niezainwestowane w użytkowaniu rolniczym, tereny leśne; magistrala cieplna, kolektor deszczowy; kolektor tłoczny ścieków, sieci uzbrojenia rozdzielczego, elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV; część obszaru zagrożona powodzią; teren w granicach portu morskiego; stacja zasilająca trakcję tramwajową „Piesza”;
	ochrona przyrody: zieleń leśna;
	kolizje, konflikty, bariery: trudne warunki gruntowo – wodne, wymóg bezkolizyjnego przekroczenia terenów stacji Szczecin Port Centralny; elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV; obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin – Dąbie;
Kierunki	**klasa ulicy:** ulica główna;
	przekrój ulicy: min. jezdnia jednoprzestrzenna o dwóch pasach ruchu;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** budowa nowej ulicy;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym; powiązanie portu z układem zewnętrznym;
	ochrona przyrody: zieleń leśna, fragment terenu objęty SZM;
Inżynieria	elektroenergetyczne linie 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; planowane elektroenergetyczne linie kablowe 110 kV; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja magistrali cieplnej i nowych sieci; stacja zasilająca trakcję tramwajową „Piesza” do relokacji;

OSIEDLE	MIĘDZYODRZE
Nr jednostki planistycznej	**S.M.41.G**
Powierzchnia w ha	5,41
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** tereny kolejowe, tereny niezainwestowane w użytkowaniu rolniczym, tereny leśne, brak sieci uzbrojenia rozdzielczego; część obszaru zagrożona powodzią;
	ochrona przyrody: występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych, zieleń leśna, część terenu w obszarze specjalnej ochrony ptaków i specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000;
	kolizje, konflikty, bariery: trudne warunki gruntowo – wodne, bezkolizyjne przekroczenie terenów kolejowych; obszar Natura 2000, obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin – Dąbie;
Kierunki:	**klasa ulicy:** ulica główna;
	przekrój ulicy: min. jedna jezdnia jednoprzestrzenna o dwóch pasach ruchu;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** budowa nowej ulicy;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym; powiązanie portu z układem zewnętrznym;
	ochrona przyrody: zieleń leśna, obszar specjalnej ochrony ptaków i specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000, fragment terenu objęty SZM;
Inżynieria	planowane elektroenergetyczne linie kablowo-napowietrzne 110 kV; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	MIĘDZYODRZE
Nr jednostki planistycznej	**S.M.42.GP**
Powierzchnia w ha	9,09
Uwarunkowania	**stan zainwestowania**: odcinek ul. Gdańskiej, most Pionierów Miasta; ulica w ciągu drogi krajowej nr 10; magistrala wodociągowa, kolektor deszczowy, sieci uzbrojenia rozdzielczego; część obszaru zagrożona powodzią;
	ochrona przyrody: fragment terenu w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000;
	kolizje, konflikty, bariery: pole wzlotów lotniska Dąbie;
Kierunki:	**klasa ulicy:** ulica główna ruchu przyśpieszonego;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po trzy pasy ruchu + torowisko tramwajowe wydzielone;
	trasy rowerowe: wprowadza się na fragmencie ulicy (poza mostem) obustronną drogę rowerową;
	funkcje uzupełniające: dopuszczalna lokalizacja parkingów dla samochodów pod estakadami ulicy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń**: zachowanie istniejącego przekroju jezdni ulicy z dopuszczalnymi niewielkimi korektami jej geometrii; jezdnie wspomagające od Basenu Górniczego do terenów kolejowych;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym; trasa szybkiego tramwaju;
	ochrona przyrody: fragment terenu w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, fragment terenu objęty SZM;
Inżynieria	planowana elektroenergetyczna linia kablowa 110 kV; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych planowana magistrala cieplna;

OSIEDLE	MIĘDZYODRZE
Nr jednostki planistycznej	**S.M.43.Z**
Powierzchnia w ha	13,34
Uwarunkowania	**stan zainwestowania**: odcinek ul. Hryniewieckiego, kolektor tłoczny ścieków, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	kolizje, konflikty, bariery: trudne warunki gruntowo – wodne;
Kierunki:	**klasa ulicy:** ulica zbiorcza;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń**: budowa nowej ulicy;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Inżynieria	planowana elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV; planowana elektroenergetyczna linia kablowa 110 kV; istniejące kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja magistrali cieplnej i nowych sieci;

OSIEDLE	MIĘDZYODRZE
Nr jednostki planistycznej	**S.M.44.Z**
Powierzchnia w ha	7,87
Uwarunkowania	**stan zainwestowania**: odcinek ul. Górnośląskiej, tereny niezainwestowane; brak sieci uzbrojenia rozdzielczego; część obszaru zagrożona powodzią; teren w granicach portu morskiego;
	kolizje, konflikty, bariery: brak przepraw mostowych, tereny nie uzdatnione;
Kierunki:	**klasa ulicy:** ulica zbiorcza;
	przekrój ulicy: min. jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń**: budowa nowej ulicy; przeprawa drogowa przez Parnicę możliwa, jako most zwodzony;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Inżynieria	realizacja magistrali cieplnej i nowych sieci; planowana elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;

OSIEDLE	MIĘDZYODRZE
Nr jednostki planistycznej	**S.M.46.Z**
Powierzchnia w ha	2,94
Uwarunkowania	**stan zainwestowania**: ul. Bytomska, ul. Rybnicka; teren w granicach portu morskiego; magistrala cieplna, kolektor deszczowy, kolektor tłoczny ścieków, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona zabytków: przebiega na skraju układu przestrzennego o wartości lokalnej, obszar występowania reliktów osadnictwa pradziejowego;
Kierunki:	**klasa ulicy:** ulica zbiorcza;
	przekrój ulicy: min. jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie istniejącego przekroju jezdni ulicy z dopuszczalnymi korektami jej geometrii; zmiana przebiegu fragmentu ulicy na styku ul. Bytomskiej i ul. Rybnickiej;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej oraz strefa ochrony archeologicznej W III;
Inżynieria	istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja magistrali cieplnej; planowana elektroenergetyczna linia kablowa 110 kV; dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;

OSIEDLE	MIĘDZYODRZE
Nr jednostki planistycznej	**S.M.47**
Powierzchnia w ha	65,75
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** tereny portowe, zasilanie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie lokalne; oczyszczalnia ścieków „Ostrów Grabowski"; część obszaru zagrożona powodzią; teren w granicach portu morskiego;
	kolizje, konflikty, bariery: obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin – Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** Centrum logistyczne, usługi, usługi produkcyjne, produkcja i składy, bazy z infrastrukturą transportową; nabrzeże przeładunkowo–składowe;
	funkcje uzupełniające: do przekształcania, unieszkodliwiania lub odzysku odpadów komunalnych z funkcjami towarzyszącymi – inwestycja celu publicznego, oczyszczalnia ścieków sanitarnych, instalacja do separacji, przekształcania, unieszkodliwiania zanieczyszczeń z funkcjami towarzyszącymi – inwestycja celu publicznego, stacja zasilająca elektroenergetyczna wysokich napięć z funkcjami towarzyszącymi, pompownia wód deszczowych, przepompownia ścieków sanitarnych;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie waloru portu morsko – rzecznego, uniwersalnego drobnicowo – masowego z szerokimi usługami logistycznymi, budowa terminalu przeładunkowego dla drobnicy w kontenerach, uniwersalizacja nabrzeży masowych; rozwój usług dystrybucyjno-logistycznych; dyslokacja istniejącej funkcji mieszkaniowej;
	obszary do zainwestowania: cały teren stanowi obszar inwestycyjny;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** teren do restrukturyzacji i modernizacji układów funkcjonalno – przestrzennych o jednolitej zasadzie kształtowania zabudowy;
	zasady zabudowy: formy i struktura zabudowy wynikająca z funkcji;
	komunikacja: obsługa komunikacyjna od ulicy S.M.43.Z i S.M.44.Z poprzez ulice lokalne, dojazdowe oraz planowane drogi wewnętrzne;
	inżynieria: oczyszczalnia ścieków „Ostrów Grabowski" ze spalarnią odpadów produkcyjnych oraz istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; budowa: instalacji do przekształcania, unieszkodliwiania lub odzysku odpadów komunalnych i produkcji energii oraz elektroenergetycznej stacji zasilającej wysokiego napięcia, z planowanymi elektroenergetycznymi liniami napowietrznymi i kablowymi 110 kV, realizacja magistrali cieplnej i nowych sieci;

OSIEDLE	MIĘDZYODRZE
Nr jednostki planistycznej	**S.M.48**
Powierzchnia w ha	50,33
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** tereny portowe niezainwestowane, brak uzbrojenia terenu; obszar zagrożony powodzią; teren w granicach portu morskiego;
	kolizje, konflikty, bariery: obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin – Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** usługi portowe, produkcja, składy, bazy, logistyka, nabrzeże przeładunkowo-składowe;
	funkcje uzupełniające: usługi;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** tworzenie nowych warunków do rozwoju portu morsko-rzecznego pełniącego rolę portu uniwersalnego drobnicowo-masowego; kierunki przekształceń polegające na uzdatnieniu i zagospodarowaniu obszaru;
	obszary do zainwestowania: cały teren stanowi obszar inwestycyjny;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** teren wymaga stworzenia układu funkcjonalno–przestrzennego;
	zasady zabudowy: zabudowa wynikająca z funkcji;
	komunikacja: obsługa komunikacyjna od ulicy zbiorczej (S.M.44.Z) poprzez planowany lokalny układ komunikacyjny;
	inżynieria: realizacja nowych sieci; planowana elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV; planowana elektroenergetyczna linia kablowa 110 kV;

OSIEDLE	MIĘDZYODRZE
Nr jednostki planistycznej	**S.M.49**
Powierzchnia w ha	12,52
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** tereny usług i produkcji; parking, zieleń nieurządzona, zasilanie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; kolektor deszczowy, kolektory tłoczne ścieków; część terenu w granicach portu morskiego;
	ochrona zabytków: urząd celny wpisany do rejestru zabytków, obiekty w ewidencji konserwatorskiej, zachowane relikty układu przestrzennego o wartościach lokalnych oraz relikty osadnictwa średniowiecznego;
	kolizje, konflikty, bariery: część terenu w granicach portu morskiego;
Kierunki	**funkcja dominująca:** śródmiejska zabudowa wielofunkcyjna, zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, usługi centrotwórcze; nabrzeże wielofunkcyjne ogólnodostępne;
	funkcje uzupełniające:, zieleń urządzona, usługi handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2, usługi: administracji publicznej, usługi publiczne, parkingi dla samochodów osobowych;
	działania zorganizowane: modernizacja układu komunikacyjnego, budowa przepraw mostowych, kolektorów kanalizacji, uwolnienie terenów inwestycyjnych; rewitalizacja terenów poprzemysłowych; regulacja stanów własnościowych;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** sukcesywne przekształcanie terenów Łasztowni na potrzeby funkcji ogólnomiejskich, koncentrujących obiekty usługowe najwyższej rangi i prestiżu; preferowane usługi turystyczno – rekreacyjno - – kulturalne; przystanie jachtowe, kajakowe i motorowodne, mariny;
	obszary do zainwestowania: cały obszar stanowi teren inwestycyjny;
	obszary i zadania strategiczne: rewitalizacja terenów poprzemysłowych, restrukturyzacja zagospodarowania, lokalizacja inwestycji usługowej o wiodącym charakterze, zmierzająca do kreacji miejskich przestrzeni publicznych; usprawnienie dostępności komunikacyjnej; budowa nowej przeprawy mostowej łączącej śródmieście z wyspą i przebudowa istniejącej:
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** układ historyczny dróg i kwartałów zabudowy do adaptacji, budowa pierzei ul. Celnej – Zbożowej w historycznej linii zabudowy, we wnętrzach kwartałów zabudowy kreacja ogrodów i struktur usługowych centrum miejskiego;
	zasady zabudowy: ukształtowanie harmonijnej sylwety zabudowy nadbrzeżnej oraz od ul. Energetyków, zabudowa średniowysoka, w gabarytach historycznych; wysokiej jakości architektura współczesna;
	komunikacja: obsługa od ul. Energetyków poprzez lokalny układ komunikacyjny; uzupełnienie powiązania komunikacyjnego z lewobrzeżem (ul. Nabrzeże Wieleckie) poprzez nowy most;
	inżynieria: istniejące kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci; planowana elektroenergetyczna linia kablowa 110 kV;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej oraz strefa ochrony archeologicznej W III, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie, dla obiektów w rejestrze obowiązują tereny ochronne i zasady ekspozycji;

OSIEDLE	MIĘDZYODRZE
Nr jednostki planistycznej	**S.M.51**
Powierzchnia w ha	2,88
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** tereny portowe, portowa straż pożarna, zasilanie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia, magistrala cieplna; teren w granicach portu morskiego;
	ochrona zabytków: wpisana do rejestru zabytków portowa straż pożarna, na terenie relikty osadnictwa średniowiecznego, obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
Kierunki	**funkcja dominująca:** usługi, produkcja i składy, bazy z infrastrukturą transportową;
	funkcje uzupełniające: usługi ogólnomiejskie;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** adaptacja zabytków i restrukturyzacja istniejącej struktury funkcjonalno - przestrzennej;
	obszary do zainwestowania: teren nabrzeża i restrukturyzacja bazy transportowej;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** restrukturyzacja i modernizacja układów funkcjonalno – przestrzennych o jednolitej zasadzie kształtowania zabudowy;
	zasady zabudowy: zabudowa wolno stojąca z zielenią towarzyszącą;
	komunikacja: obsługa komunikacyjna głównie z ul. Bytomskiej;
	inżynieria: istniejąca magistrala oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; planowana elektroenergetyczna linia kablowa 110 kV; dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej oraz strefa ochrony archeologicznej W III, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie, dla obiektów w rejestrze obowiązują tereny ochronne i zasady ekspozycji;

OSIEDLE	MIĘDZYODRZE
Nr jednostki planistycznej	**S.M.52**
Powierzchnia w ha	11,22
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** tereny portowe, zasilanie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; teren w granicach portu morskiego;
Kierunki	**funkcja dominująca:** produkcja, składy, bazy;
	funkcje uzupełniające: usługi;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** rozwój portu morsko – rzecznego, uniwersalnego drobnicowo – masowego, zmierzający do zmian potencjału przeładunko–wo - składowego, dla drobnicy w kontenerach i uniwersalizacji nabrzeży masowych; rozwój usług i przemysłu przyportowego; dyslokacja istniejącej funkcji mieszkaniowej;
	obszary do zainwestowania: cały teren stanowi potencjalny obszar inwestycyjny;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** istniejąca zabudowa do uzupełnień i przekształceń, teren wymaga restrukturyzacji i modernizacji układów funkcjonalno – przestrzennych;
	zasady zabudowy: zabudowa średniowysoka, o walorach architektonicznych, tworząca harmonijny krajobraz od ul. Gdańskiej;
	komunikacja: obsługa głównie z ulicy Górnośląskiej i jezdni wspomagającej ul. Gdańską;
	inżynieria: istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;

OSIEDLE	MIĘDZYODRZE
Nr jednostki planistycznej	**S.M.53**
Powierzchnia w ha	10,87
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** składy, usługi, usługi sakralne, zasilanie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; kolektory deszczowe, kolektory tłoczne ścieków;
	ochrona zabytków: występuje układ przestrzenny o wartości lokalnej oraz relikty osadnictwa pradziejowego obiekt w ewidencji konserwatorskiej;
Kierunki	**funkcja dominująca:** śródmiejska zabudowa wielofunkcyjna, mieszkaniowo- usługowa; nabrzeża ogólnodostępne – bulwary nadrzeczne;
	funkcje uzupełniające: administracja, usługi sakralne, parking strategiczny dla samochodów osobowych;
	działania zorganizowane: rewitalizacja obszarów poprzemysłowych;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** utrzymanie obiektów zabytkowych, adaptacja zagospodarowania na cele ogólnomiejskie i turystyczne;
	obszary do zainwestowania: tereny niezabudowane i z zabudową o nikłej wartości estetycznej i historycznej;
	obszary i zadania strategiczne: parking strategiczny dla samochodów osobowych i parking dla autokarów;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** istniejąca zabudowa do przekształceń, restrukturyzacja i modernizacja układów funkcjonalno – przestrzennych;
	zasady zabudowy: zachowanie ogólnodostępności do nabrzeża, harmonijna sylweta zabudowy wzdłuż ciągów widokowych Odry i przeciwległych nabrzeży;
	komunikacja: obsługa komunikacyjna głównie z ul. Celnej, Bulwar Gdański, św. Floriana;
	inżynieria: istniejące kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej oraz strefa ochrony archeologicznej W III, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	MIĘDZYODRZE
Nr jednostki planistycznej	**S.M.55**
Powierzchnia w ha	24,76
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** przemysł, składy, zieleń nieurządzona o charakterze leśnym, zasilanie w wodę, gaz i energię elektryczną poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne systemy ogrzewania i odprowadzania ścieków; część obszaru zagrożona powodzią;
	ochrona zabytków: zabytkowe elementy portowego wyposażenia nabrzeży;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;
	kolizje, konflikty, bariery: utrwalone lokalizacje substandardowych struktur przemysłowo - składowych, brak bezpośrednich powiązań komunikacyjnych z lewobrzeżem i pełnostandardowych pomiędzy wyspami; słabe warunki posadowienia zabudowy;
Kierunki	**funkcja dominująca:** śródmiejska zabudowa wielofunkcyjna, usługi, mieszkalnictwo; przestrzenie publiczne – bulwary nadrzeczne;
	funkcje uzupełniające: usługi sportu i rekreacji z dostępem do akwenów, usługi publiczne, edukacji, nauki, opieki nad dziećmi i młodzieżą, zieleń urządzona, zieleń leśna, parking naziemny dla samochodów osobowych;
	działania zorganizowane: rewitalizacja obszarów poprzemysłowych;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** sukcesywne przekształcanie terenów na potrzeby funkcji ogólnomiejskich; dopuszcza się użytkowanie fragmentów obszaru w zakresie funkcji produkcja do czasu zapotrzebowania terenów na cel wskazany w kierunkach;
	obszary do zainwestowania: cały obszar stanowi teren inwestycyjny;
	obszary i zadania strategiczne: budowa przeprawy mostowej do ul. Kolumba, relokacja funkcji produkcyjnych, uzdatnianie terenu;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** restrukturyzacja i modernizacja układów funkcjonalno – przestrzennych; zachowanie krajobrazu zieleni leśnej aluwialnej w południowej części terenu – dostępność poprzez ciągi piesze w formie pomostów na palach;
	zasady zabudowy: zachowanie ogólnodostępności nabrzeża, harmonijna sylweta zabudowy wzdłuż ciągów widokowych z przeciwległych nabrzeży rzeki Odry, dopuszcza się zabudowę wysokościową w centralnej części wyspy;
	komunikacja: obsługa komunikacyjna głównie poprzez ulice lokalne i dojazdowe; powiązanie układu komunikacyjnego Wyspy Zielonej z ul. Kolumba (S.N.12.Z) poprzez nowy most;
	inżynieria: istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona zabytków: dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

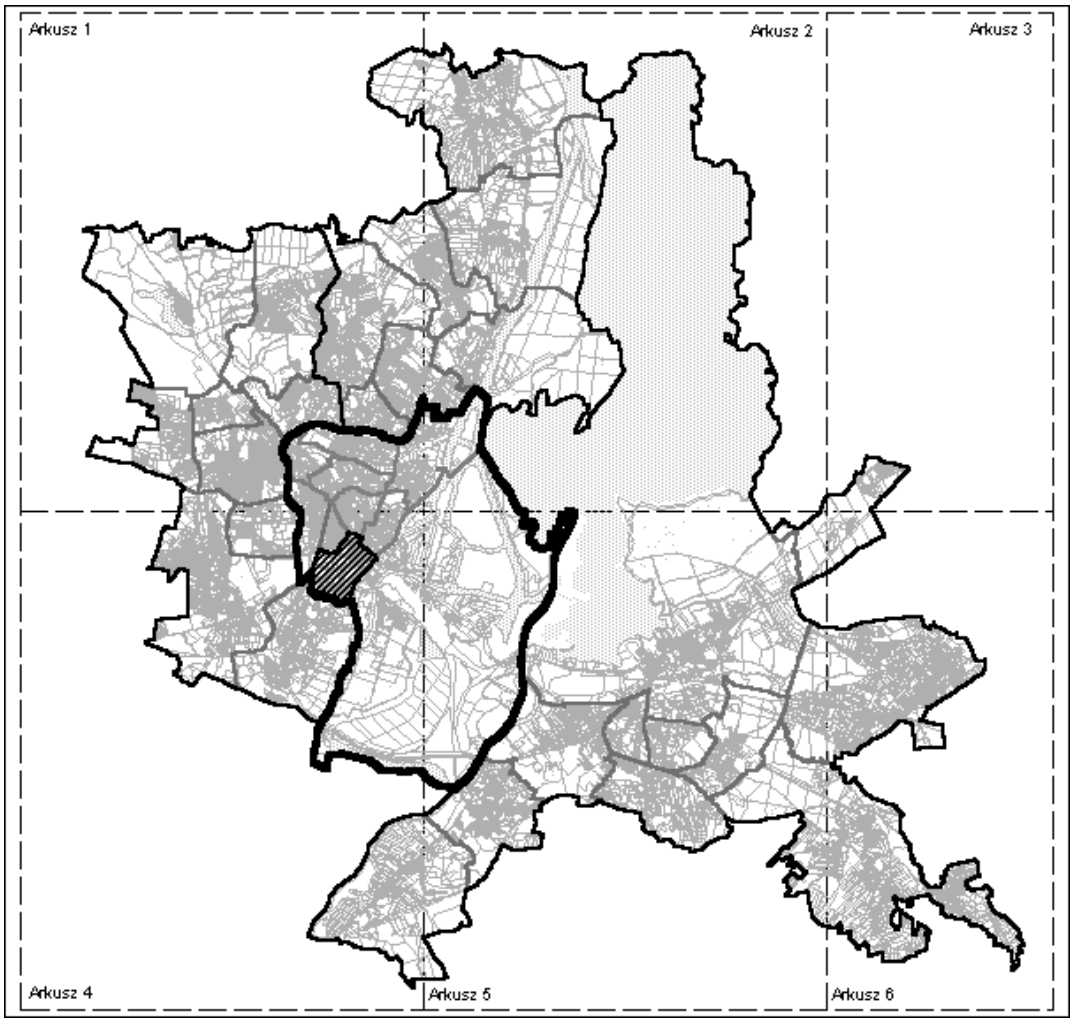
OSIEDLE	MIĘDZYODRZE
Nr jednostki planistycznej	**S.M.58 W**
Powierzchnia w ha	96,14
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** Odra Zachodnia - śródlądowe wody powierzchniowe z uregulowanym brzegiem, tor wodny żeglugi śródlądowej; kolektory tłoczne ścieków; magistrala wodociągowa; elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV;
	ochrona przyrody: obszar o naturalnych wartości przyrodniczych, siedliska roślin wodnych i zwierząt, w tym gatunków chronionych; ponadregionalny korytarz ekologiczny doliny Odry; część terenu w obszarze specjalnej ochrony ptaków i specjalnym obszarze ochrony siedlisk NATURA 2000; fragment obszaru w otulinie Parku Krajobrazowego Dolina Dolnej Odry;
	kolizje, konflikty, bariery: przeprawy mostowe o gabarytach nie spełniających klasy ustalonej drogi wodnej, obszar grożący powodzią;
Kierunki	**funkcja dominująca:** wody powierzchniowe śródlądowe;
	funkcje uzupełniające: transport, sport i turystyka;
	działania zorganizowane: budowa przepraw mostowych, systematyczne pogłębianie toru wodnego, regulacja i umacnianie nabrzeży, akcje przeciwlodowe i przeciwpowodziowe;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** obszar naturalny – przekształcenia na terenach stycznych – lądowych;
	obszary i zadania strategiczne: ochrona środowiska naturalnego, ochrona przeciwpowodziowa, utrzymanie parametrów żeglowności;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** utrzymanie w granicach użytkowania - wody płynące;
	komunikacja: droga wodna;
	inżynieria: przekroczenia rzeki pod dnem bez ograniczeń oraz ponad lustrem na wysokości: sieci elektroenergetyczne ponad 220 kV - 25 m, od 110 kV do 220 kV – 16 m, pozostałe 15 kV – 12 m, rurociągi i inne budowle 6 m; istniejąca magistrala, kolektory do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; elektroenergetyczne linie 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; planowana elektroenergetyczna linia kablowa 110 kV; planowana elektroenergetyczna linia kablowowo-napowietrzna 110 kV, budowa magistrali wodociągowej;
	ochrona przyrody: obszar o naturalnych wartości przyrodniczych, siedliska roślin wodnych i zwierząt, w tym gatunków chronionych; podtrzymanie i odtworzenie funkcji ponadregionalnego korytarza ekologicznego doliny Odry, fragment terenu objęty SZM, na fragmencie terenu obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 oraz specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000, fragment obszaru w otulinie Parku Krajobrazowego Dolina Dolnej Odry;

OSIEDLE	MIĘDZYODRZE
Nr jednostki planistycznej	**S.M.59 W**
Powierzchnia w ha	175,34
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** Odra Wschodnia (Regalica), Kanał Leśny (Odyńca) śródlądowe wody powierzchniowe, tor wodny żeglugi śródlądowej; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
	ochrona przyrody: obszar o naturalnych wartościach przyrodniczych, siedliska roślin wodnych i zwierząt, w tym gatunków chronionych, ponadregionalny korytarz ekologiczny doliny Odry, obszar specjalnej ochrony ptaków i specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000, fragment obszaru w otulinie Parku Krajobrazowego Dolina Dolnej Odry;
	kolizje, konflikty, bariery: obszar grożący powodzią;
Kierunki	**funkcja dominująca:** wody powierzchniowe śródlądowe;
	funkcje uzupełniające: transport, sport i turystyka, nabrzeża sportowe dla jednostek pływających, z dostępem publicznym;
	działania zorganizowane: systematyczne pogłębianie toru wodnego, regulacja i umacnianie nabrzeży, akcje przeciwlodowe i przeciwpowodziowe;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** obszar naturalny – przekształcenia na terenach stycznych – lądowych;
	obszary i zadania strategiczne: ochrona środowiska naturalnego, przeciwpowodziowa, utrzymanie parametrów żeglowności;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** utrzymanie w granicach użytkowania - wody płynące;
	komunikacja: droga wodna;
	inżynieria: przekroczenia rzeki pod dnem bez ograniczeń oraz ponad lustrem na wysokości: sieci elektroenergetyczne ponad 220 kV - 25 m do mostu Cłowego i 60 m na odcinku do jeziora, od 110 kV do 220 kV – 16 m na odcinku do mostu Cłowego i 55 m na północ od mostu, pozostałe 15 kV – 12 m do mostu Cłowego 50 od mostu do jeziora, rurociągi i inne budowle 6m do mostu Cłowego i 50 od mostu do jeziora; elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; planowana elektroenergetyczna linia kablowa 110 kV; planowana elektroenergetyczna linia kablowo-napowietrzna 110 kV;
	ochrona przyrody: podtrzymanie i odtworzenie funkcji ponadregionalnego korytarza ekologicznego doliny Odry, obszar specjalnej ochrony ptaków i specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000, fragment obszaru objęty SZM, część obszaru w proponowanym rezerwacie przyrody, bezpośrednie sąsiedztwo proponowanego zespołu przyrodniczo – krajobrazowego; wybór szczegółowej lokalizacji budowy nabrzeży sportowych dla jednostek pływających w granicach terenu wskazanego, w planie miejscowym, winien uwzględniać występowanie chronionych siedlisk przyrodniczych oraz stanowisk chronionych gatunków roślin i zwierząt;

OSIEDLE

NOWE MIASTO

Osiedle obejmuje jeden z podstawowych obszarów śródmiejskich. Wymagana jest aktywizacja tego obszaru po odzyskaniu terenów wojskowych w rejonie ul. Potulickiej – Narutowicza i zwolnienie dla publicznej komunikacji zajętych tymczasowo po wojnie fragmentów ulic Kaszubskiej i Śniadeckich. Niezbędne jest wskazanie nowych terenów otwartych w obszarach odzyskanych oraz podniesienie jakości przestrzeni w całym osiedlu. Rewitalizacja osiedla powinna uwzględniać cechy architektoniczne i kompozycyjne walory historycznej zabudowy, także zajętej obecnie przez wojsko, z uwzględnieniem potrzeb wynikających z lokalizacji dworców kolejowego i autobusowego oraz innych instytucji o znaczeniu ponadlokalnym. Planuje się wprowadzanie uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej wysokiej i niskiej intensywności oraz rozszerzanie programu usług ogólnomiejskich. Oczekuje się podniesienia rangi i stopnia wykorzystania nabrzeży, z preferencją dla ich wykorzystania na cele żeglugi (pasażerskiej) oraz sportu i turystyki.



OSIEDLE	NOWE MIASTO
Nr jednostki planistycznej	**S.N.01**
Powierzchnia w ha	19,94
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w tym z usługami wbudowanymi, usługi m. in. usługi kultury i rozrywki, handlu, w tym usługi handlowe o pow. sprzedaży powyżej 2000 m^2, hotel, przedszkole, szkoła podstawowa, liceum, Areszt Śledczy, Urząd Skarbowy, stacja paliw, zieleń urządzona – skwer im. Friedricha Ackermanna, tereny zamknięte; magistrala wodociągowa, magistrala cieplna, kolektory ogólnospławne, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona zabytków: budynki publiczne wpisane do rejestru zabytków, liceum ekonomiczne i Dom Kultury, zabytkowy układ urbanistyczny o wartościach ponadlokalnych, liczne obiekty w ewidencji konserwatorskiej, zieleń urządzona – dawny cmentarz;
	kolizje, konflikty, bariery: magistrala wodociągowa, cieplna; tereny zamknięte;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska, zabudowa usługowa, w tym usługi handlowe o pow. sprzedaży powyżej 2000 m^2, usługi publiczne;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności i mieszkaniowo – usługowa, zieleń urządzona;
	działania zorganizowane: rewaloryzacja i renowacja kwartałów zabudowy; kształtowanie i podnoszenie jakości przestrzeni publicznych, zwłaszcza na styku z al. 3 Maja;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia uwzględniające historyczną strukturę zabudowy;
	obszary do zainwestowania: tereny zamknięte stanowią potencjalny teren inwestycyjny – kontynuacja formuły wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie dominującej kompozycji zabudowy obrzeżnej;
	zasady zabudowy: przekształcenia z dopuszczeniem zaniżonych standardów urbanistycznych;
	komunikacja: obsługa głównie z istniejących ulic lokalnych i dojazdowych na fragmencie terenu w rejonie pl. Zwycięstwa i w ul. Potulickiej przebieg trasy rowerowej;
	inżynieria: istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, dla obiektów w rejestrze obowiązują tereny ochronne i zasady ekspozycji; dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	NOWE MIASTO
Nr jednostki planistycznej	**S.N.02**
Powierzchnia w ha	19,04
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w tym z usługami wbudowanymi, usługi – handel, Komenda Wojewódzka Policji, Sąd Rejonowy, hotel, Urząd Morski, dworzec autobusowy, poczta, przychodnia, technikum, zieleń urządzona – Pl. Tobrucki, Pl. Ratuszowy, Pl. Stefana Batorego; magistrala wodociągowa, magistrala cieplna, kolektory ogólnospławne, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie indywidualne;
	ochrona przyrody: zieleń urządzona, pomniki przyrody ożywionej;
	ochrona zabytków: monumentalne obiekty publiczne, dawny ratusz, poczta, rezydencja komendanta twierdzy, arsenał, gmach sądów – wpisane do rejestru zabytków, zachowany układ urbanistyczny z połowy XIX w., liczna grupa obiektów w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: kolektory ogólnospławny i deszczowy, magistrala cieplna;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska, w tym usługowa, usługi publiczne, m.in. obsługujące dworzec;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej i niskiej intensywności i mieszkaniowo – usługowa, zieleń urządzona, zaleca się parking m.in. dla dworca;
	działania zorganizowane: rewaloryzacja i renowacja kwartałów zabudowy, rewitalizacja przestrzeni placów i zieleńców, przekształcenia przestrzenne eksponujące historyczną strukturę zabudowy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia uwzględniające historyczną strukturę zabudowy i ekspozycji; budowa trasy tramwajowej na przedłużeniu ul. 3 Maja poprzez ul. Czarnieckiego do połączenia z ul. Potulicką; dopuszcza się likwidację lub przekształcenie basenu przeciwpożarowego na placu Stefana Batorego;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie dominującej kompozycji zabudowy obrzeżnej;
	zasady zabudowy: przekształcenia dopuszczające usankcjonowanie zaniżonych standardów urbanistycznych. (np. niski wskaźnik terenów zielonych, niedobór miejsc parkingowych, uciążliwości komunikacyjne, wysoka gęstość zabudowy); w przypadku przekształceń wewnątrz kwartału – zabudowa nie wyższa od zabudowy frontowej;
	komunikacja: obsługa głównie z istniejących ulic lokalnych i dojazdowych; przebieg trasy rowerowej wzdłuż ul. Dworcowej lub ul. Nowej oraz ul. Potulickiej, ul. Czanieckiego, ul. Owocowej; torowisko tramwajowe w ul. Dworcowej, Nowej, Potulickiej i budowa nowego na przedłużeniu ul. 3 Maja;
	inżynieria: budowa magistrali cieplnej; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona przyrody: zieleń urządzona do zachowania, pomniki przyrody ożywionej;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, dla obiektów w rejestrze obowiązują tereny ochronne i zasady ekspozycji; dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	NOWE MIASTO
Nr jednostki planistycznej	**S.N.03**
Powierzchnia w ha	34,79
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi – Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny, Uniwersytet Szczeciński, gimnazjum, szkoły średnie, hala sportowa, Miejska Izba Wytrzeźwień, zieleń nieurządzona, teren zamknięty; kolektor ogólnospławny, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia, stacja redukcyjna gazu II stopnia;
	ochrona zabytków: liczne obiekty w ewidencji konserwatorskiej, zachowany układ urbanistyczny o wartościach ponadlokalnych;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska, w tym usługi, usługi publiczne, obiekty szkolnictwa wyższego;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej i wysokiej intensywności i mieszkaniowo – usługowa, zieleń urządzona;
	działania zorganizowane: rewaloryzacja i renowacja kwartałów zabudowy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia nawiązujące i uwzględniające historyczną strukturę zabudowy;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie dominującej kompozycji zabudowy historycznej, kształtowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem ekspozycji na zespół koszarowy;
	zasady zabudowy: przekształcenia dopuszczające usankcjonowanie zaniżonych standardów urbanistycznych (np. niski wskaźnik terenów zielonych, niedobór miejsc parkingowych, uciążliwości komunikacyjne, wysoka gęstość zabudowy); w przypadku przekształceń wewnątrz kwartału – zabudowa nie wyższa od zabudowy frontowej, dopuszcza się likwidację lub przekształcenie basenu przeciwpożarowego przy ul. Kusocińskiego (przy L.O. nr IV);
	komunikacja: obsługa głównie z istniejących ulic lokalnych i dojazdowych; zakaz obsługi z ulicy S.N.11.GP;
	inżynieria: budowa magistrali cieplnej i kolektora ogólnospławnego; sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	NOWE MIASTO
Nr jednostki planistycznej	**S.N.04**
Powierzchnia w ha	6,74
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi – handel, garażowiska, zieleń nieurządzona; magistrala wodociągowa, kolektor ogólnospławny, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona zabytków: nieliczne obiekty wartościowe w ewidencji konserwatorskiej, istotna krawędź sylwety miasta;
	kolizje, konflikty, bariery: magistrala wodociągowa;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi wolno stojące i wbudowane, zieleń urządzona;
	działania zorganizowane: rewaloryzacja i renowacja kwartałów zabudowy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia uwzględniające strukturę funkcjonalno – przestrzenną;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie dominującej kompozycji zespołu zabudowy;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa nawiązująca do typu zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca;
	komunikacja: obsługa głównie z istniejących ulic lokalnych i dojazdowych; zachowanie trasy tramwajowej w ul. Potulickiej; zakaz obsługi z ulicy S.N.11.GP;
	inżynieria: budowa magistrali cieplnej; istniejące magistrale, kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	NOWE MIASTO
Nr jednostki planistycznej	**S.N.05**
Powierzchnia w ha	16,88
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi – dom studencki, ogrody działkowe, zieleń nieurządzona; magistrala wodociągowa, magistrala cieplna, kolektory ogólnospławne, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie indywidualne;
	kolizje, konflikty, bariery: magistrala wodociągowa i cieplna;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa usługowa, biurowa, z dopuszczeniem handlu o powierzchni sprzedaży ponad 2000 m^2;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkalno – usługowa wielorodzinna wysokiej i niskiej intensywności, mieszkalnictwo zbiorowe, zieleń urządzona;
	działania zorganizowane: przekształcenia form zabudowy, uzupełnienia, wyposażenie terenu, poprawa układu funkcjonalno – przestrzennego, likwidacja ogrodów działkowych;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** restrukturyzacja zainwestowania, nowa zabudowa mieszkaniowa z dużym udziałem zieleni;
	obszary do zainwestowania: obszar wzdłuż trasy obwodnicy oraz tereny ogrodów działkowych;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zabudowa w otoczeniu zieleni, w północno-zachodniej części terenu dopuszczalna lokalizacja budynku wysokiego do 60 m n.p.t.;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do walorów krajobrazowych;
	komunikacja: obsługa komunikacyjna głównie z ulic lokalnych i dojazdowych; zakaz obsługi z ulicy S.N.11.GP; przebieg trasy rowerowej;
	inżynieria: budowa magistrali cieplnej i kolektora ogólnospławnego; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona zabytków: dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	NOWE MIASTO
Nr jednostki planistycznej	**S.N.06**
Powierzchnia w ha	1,18
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** usługi – kościół, Brama Portowa, zieleń urządzona; magistrala wodociągowa, kolektory ogólnospławne, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: zieleń urządzona;
	ochrona zabytków: obiekt wpisany do rejestru zabytków – Brama Portowa, obiekt w gminnej ewidencji, układ urbanistyczny o wartościach ponadlokalnych;
	kolizje, konflikty, bariery: magistrala wodociągowa;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa usługowa;
	funkcje uzupełniające: usługi sakralne, zieleń urządzona, parkingi podziemne;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** istniejący układ funkcjonalno – przestrzenny do zachowania, przekształcenie basenu przeciwpożarowego;
	obszary i zadania strategiczne: teren stanowi integralną część obszaru przestrzeni publicznej w ciągu pl. gen. Andersa – pl. Brama Portowa; zachowanie ekspozycyjnego charakteru placu wraz z kościołem – rewitalizacja otoczenia kościoła i Bramy Portowej, kształtowanie i podnoszenie jakości przestrzeni publicznych;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie układu placu otwartego, wzbogacenie terenu o elementy wyposażenia terenu;
	zasady zabudowy: zakaz wprowadzania nowej zabudowy nadziemnej, dopuszcza się likwidację lub przekształcenie basenu przeciwpożarowego w sąsiedztwie Placu Zwycięstwa;
	komunikacja: obsługa z Pl. Zwycięstwa; przebieg trasy rowerowej;
	inżynieria: istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona przyrody: zieleń urządzona do zachowania;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla zabytków w ewidencji konserwatorskiej ustalić ochronę indywidualną w planach, opieka nad zabytkami wpisanymi do rejestru i ich otoczeniem wg wytycznych organu ds. ochrony zabytków;

OSIEDLE	NOWE MIASTO
Nr jednostki planistycznej	**S.N.07**
Powierzchnia w ha	18,53
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w tym z usługami wbudowanymi, usługi – szkoła, hala sportowa, stadion, liceum, usługi telekomunikacyjne, zieleń nieurządzona, pętla tramwajowa; magistrala wodociągowa, kolektory ogólnospławne, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie indywidualne;
	ochrona zabytków: obiekty wpisane do rejestru zabytków – wieża ciśnień, obiekty zakwalifikowane do wpisu do rejestru zabytków i obiekty w gminnej ewidencji, na płn. - wsch. układ przestrzenny o wartościach lokalnych i ponadlokalnych;
	kolizje, konflikty, bariery: kolektory ogólnospławne;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej i niskiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: usługi, usługi publiczne, usługi sportu i rekreacji;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** uzupełnienie zabudowy, wyposażenie obszaru, poprawa warunków mieszkaniowych i ładu przestrzennego;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** kompozycja zespołu zabudowy do zachowania, przekształceń i uzupełnień;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic lokalnych i dojazdowych; zakaz obsługi z ulicy S.N.11.GP; zachowanie pętli i trasy tramwajowej w ul. Potulickiej;
	inżynieria: budowa magistrali cieplnej; istniejące kolektory i magistrale oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona w planie, dla obiektu w rejestrze obowiązują tereny ochronne i zasady ekspozycji;

OSIEDLE	NOWE MIASTO
Nr jednostki planistycznej	**S.N.08**
Powierzchnia w ha	1,65
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w tym z usługami wbudowanymi, usługi wolno stojące i wbudowane, stacja zasilająca trakcję tramwajową „Kolumba" zlokalizowana na Wyspie Jaskółczej; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie lokalne;
	ochrona zabytków: obiekty w gminnej ewidencji zabytków, układ przestrzenny o wartościach ponadlokalnych;
	kolizje, konflikty, bariery: pozyskanie terenów kolejowych w celu budowy ulicy i ograniczenia do minimum wyburzeń istniejącej zabudowy po płn.-zach. str. ul. Kolumba;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** śródmiejska zabudowa wielofunkcyjna, dopuszcza się funkcję mieszkaniową z uwzględnieniem uciążliwości od terenów kolejowych;
	działania zorganizowane: rewitalizacja obszaru;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zabudowa obrzeżna w pierzei ulicy Kolumba; pozyskanie terenów kolejowych dla poprowadzenia jezdni i ograniczenia wyburzeń;
	obszary i zadania strategiczne: pozyskanie terenów kolejowych w celu budowy ulicy;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** nowa zabudowa inspirowana historyczną, poprzemysłową tradycją miejsca – wysokość zabudowy i szerokości frontów; dopuszcza się podwyższenie zabudowy od strony terenów kolejowych w stosunku do istniejącej wysokości pierzei ulicy Kolumba na warunkach określonych w planie; dopuszcza się dominantę na płd. skraju terenu;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do wysokości zabudowy istniejącej i szerokości frontów;
	komunikacja: obsługa z nowej ulicy Kolumba poprowadzonej na pozyskanych terenach kolejowych oraz z istniejącej ulicy Kolumba;
	inżynieria: rozbudowa systemu uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ustalić ochronę indywidualną w planie;

OSIEDLE	NOWE MIASTO
Nr jednostki planistycznej	**S.N.09**
Powierzchnia w ha	7,48
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w tym z usługami wbudowanymi, usługi wolno stojące i wbudowane, w tym: Wyższa Szkoła Sztuki Użytkowej, inkubator przedsiębiorczości, usługi biznesowe, centrum szkoleniowo – doradcze, na wyspie Jaskółczej szkoła specjalna, usługi telekomunikacyjne; kolektory ogólnospławne, kolektor tłoczny ścieków, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie lokalne; część obszaru zagrożona powodzią;
	ochrona zabytków: obiekty w rejestrze zabytków, m.in. d. zajezdnia tramwajowa, drożdżownia, stacja transformatorowa na Wyspie Jaskółczej, obiekty w ewidencji konserwatorskiej, układ przestrzenny o dawnej tradycji – wartościach ponadlokalnych, występowanie reliktów zabudowy średniowiecznej;
	kolizje, konflikty: utrudniony dostęp komunikacyjny do Wyspy Jaskółczej, przekroczona przepustowość ul. Kolumba;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** śródmiejska zabudowa wielofunkcyjna: usługowa, w tym usługi publiczne, mieszkalna, mieszkalno-usługowa;
	funkcje uzupełniające: usługi produkcyjne, usługi edukacyjne, nauki i szkolnictwa wyższego, obsługa komunikacji i sportów wodnych, wybrane w planie miejscowym nabrzeża wielofunkcyjne z dostępem publicznym;
	działania zorganizowane: rewitalizacja obszaru, nowa przeprawa na Wyspę Jaskółczą;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zabudowa obrzeżna w pierzei ulicy Kolumba, uzupełnienie zabudowy; od strony rzeki kontynuacja budowy pierzei na linii brzegowej, dostęp publiczny do wody od ulicy Kolumba, nabrzeże rzeki z pomostami i dostępem publicznym;
	obszary do zainwestowania: obszary niezabudowane, rewitalizacja zespołów poprzemysłowych i nabrzeża, z możliwością kontynuacji idei inkubatorów przedsiębiorczości; teren Wyspy Jaskółczej;
	obszary i zadania strategiczne: pozyskanie terenów kolejowych na rzecz budowy nowej ulicy i odciążenia ul. Kolumba;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** struktura przestrzenna i fizjonomiczna obiektów historycznych do zachowania, nowa zabudowa inspirowana historyczną, poprzemysłową tradycją miejsca – wysokość zabudowy i szerokości frontów;
	zasady zabudowy: rewaloryzacja zabudowy historycznej, nowa zabudowa inspirowana historyczną, poprzemysłową tradycją miejsca – wysokość zabudowy i szerokości frontów, w rejonie mostu na Wyspę Zieloną dopuszcza się jeden obiekt wysoki;
	komunikacja: obsługa głównie z ulicy S.N.12.Z oraz lokalnego odcinka ul. Kolumba;
	inżynieria: istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona zabytków: występują strefy ochrony konserwatorskiej, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie, dla obiektów w rejestrze obowiązują tereny ochronne i zasady ekspozycji;

OSIEDLE	NOWE MIASTO
Nr jednostki planistycznej	**S.N.10.G**
Powierzchnia w ha	2.82
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** pl. Zwycięstwa, Brama Portowa; ulica w ciągu drogi krajowej nr 10, magistrala wodociągowa, kolektory ogólnospławne, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona zabytków: jednostka stanowi zasadniczy element kompozycyjny historycznego układu urbanistycznego o wartościach ponadlokalnych;
Kierunki	**klasa ulicy:** główna;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po min.2 pasy ruchu + torowisko tramwajowe wydzielone; docelowo przebieg trasy tramwajowej na kierunku wschód – zachód bezkolizyjny (podziemny);
	trasy rowerowe: wprowadza się na fragmencie ulicy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie istniejącego przekroju jezdni ulicy z dopuszczalnymi korektami jej geometrii; zachowanie i utrzymanie torowiska tramwajowego na kierunku wschód – zachód, jako wydzielonego do czasu realizacji trasy tramwajowej, jako podziemnej;
	obszary i zadania strategiczne: teren stanowi integralną część obszaru przestrzeni publicznej w ciągu pl. gen. Andersa – pl. Brama Portowa; inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej;
Inżynieria	istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	NOWE MIASTO
Nr jednostki planistycznej	**S.N.11.GP**
Powierzchnia w ha	8,55
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** fragment ul. Dąbrowskiego, ogrody działkowe, tereny kolejowe, magistrala wodociągowa, kolektory ogólnospławne, kolektor tłoczny ścieków, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	kolizje, konflikty, bariery: kolektor ogólnospławny;
Kierunki:	**klasa ulicy:** główna ruchu przyśpieszonego;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po min. dwa pasy ruchu;
	trasy rowerowe: wprowadza się na fragmencie ulicy;
	działania zorganizowane: likwidacja ogrodów działkowych w obszarze jednostki;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** budowa nowego układu ulicznego, zakaz realizacji przestrzennych barier dzwiękochłonnych; węzeł z al. Piastów, ul. Mieszka I, al. Powstańców Wielkopolskich, bez kolizji na jezdniach głównych ulicy GP; przekroczenie linii kolejowej w drugim poziomie;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Inżynieria	budowa magistrali cieplnej, kolektora ogólnospławnego i deszczowego; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	NOWE MIASTO
Nr jednostki planistycznej	**S.N.12.Z**
Powierzchnia w ha	6,55
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ul. Kolumba, fragment ul. Nabrzeże Wieleckie, kolektory ogólnospławne, kolektor tłoczny ścieków, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona zabytków: jednostka stanowi element układu urbanistycznego o wartościach lokalnych i ponadlokalnych;
	kolizje, konflikty, bariery: ograniczony przekrój ulicy; konieczność wyburzeń dla drugiej jezdni lub pozyskania terenu kolejowego;
Kierunki:	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: min. jezdnia jednoprzestrzenna czteropasmowa + torowisko tramwajowe;
	trasy rowerowe: wprowadza się;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** budowa nowego układu ulicznego z wykorzystaniem części istniejącego układu ulicznego; na odcinku ulicy (orientacyjnie pomiędzy budynkami nr 3 i 13) przebieg jezdni czteropasmowej na styku z terenami kolejowymi lub po terenach kolejowych; istniejąca ulica Kolumba, jako ulica lokalna; usytuowanie torowiska tramwajowego w ramach nowego przebiegu ulicy lub w istniejącej ul. Kolumba; dopuszcza się rozbudowę lub przebudowę zespołu dworca, jako jednolity zespół wielofunkcyjny, z możliwością nadwieszenia nad torowiskiem kolejowym, placem przeddworcowym i parkingiem, w sposób nie ograniczający funkcjonowania ulicy S.N.12.Z;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym; pozyskanie terenów kolejowych w celu budowy nowej ulicy na tyłach zabudowy ul. Kolumba i odciążenie ul. Kolumba;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, ochrona elementów ulicy do ustalenia w planie;
Inżynieria	istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	NOWE MIASTO
Nr jednostki planistycznej	**S.N.13.G**
Powierzchnia w ha	2,72
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** odcinek ul. Piastów; ulica w ciągu drogi krajowej nr 13, magistrala wodociągowa, cieplna, gazowa, kolektory ogólnospławne, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: zieleń przyuliczna;
Kierunki:	**klasa ulicy:** główna;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po min. dwa pasy ruchu + torowisko tramwajowe wydzielone;
	trasy rowerowe: wprowadza się na całym odcinku ulicy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** dopuszczalne zmiany istniejącego przekroju jezdni ulicy;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona przyrody: zieleń przyuliczna do zachowania z wyłączeniem rejonu skrzyżowań z ul. Narutowicza - Kordeckiego i Dąbrowskiego – Mieszka I;
Inżynieria	istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	NOWE MIASTO
Nr jednostki planistycznej	**S.N.14.G**
Powierzchnia w ha	3,87
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** odcinek ul. Narutowicza i ul. 3 Maja, magistrala wodociągowa, magistrala cieplna, kolektory ogólnospławne, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: zieleń przyuliczna;
	ochrona zabytków: jednostka stanowi zasadniczy element historycznego układu urbanistycznego o wartościach ponadlokalnych;
Kierunki:	**klasa ulicy:** główna;
	przekrój ulicy: ul. 3 Maja - dwie jezdnie po min. dwa pasy ruchu + torowisko tramwajowe wydzielone; ul. Narutowicza – dwie jezdnie po dwa pasy ruchu + torowisko tramwajowe wydzielone. Na odcinku pomiędzy ul. 3 Maja i ul. Potulicką dopuszcza się torowisko tramwajowe wbudowane w jezdnię jednoprzestrzenną o czterech pasach ruchu;
	trasy rowerowe: wprowadza się przynajmniej na wskazanych fragmentach ulicy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie istniejącego przekroju jezdni ulicy z dopuszczalnymi korektami jej geometrii;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona przyrody: zieleń przyuliczna do zachowania; dopuszcza się likwidację jednego szpaleru drzew w pasie rozdzielającym jezdnie ulicy w związku z budową torowiska tramwajowego;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, dla obiektów w rejestrze obowiązują tereny ochronne i zasady ekspozycji; ochrona elementów ulicy do ustalenia w planie;
Inżynieria	budowa magistrali cieplnej; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

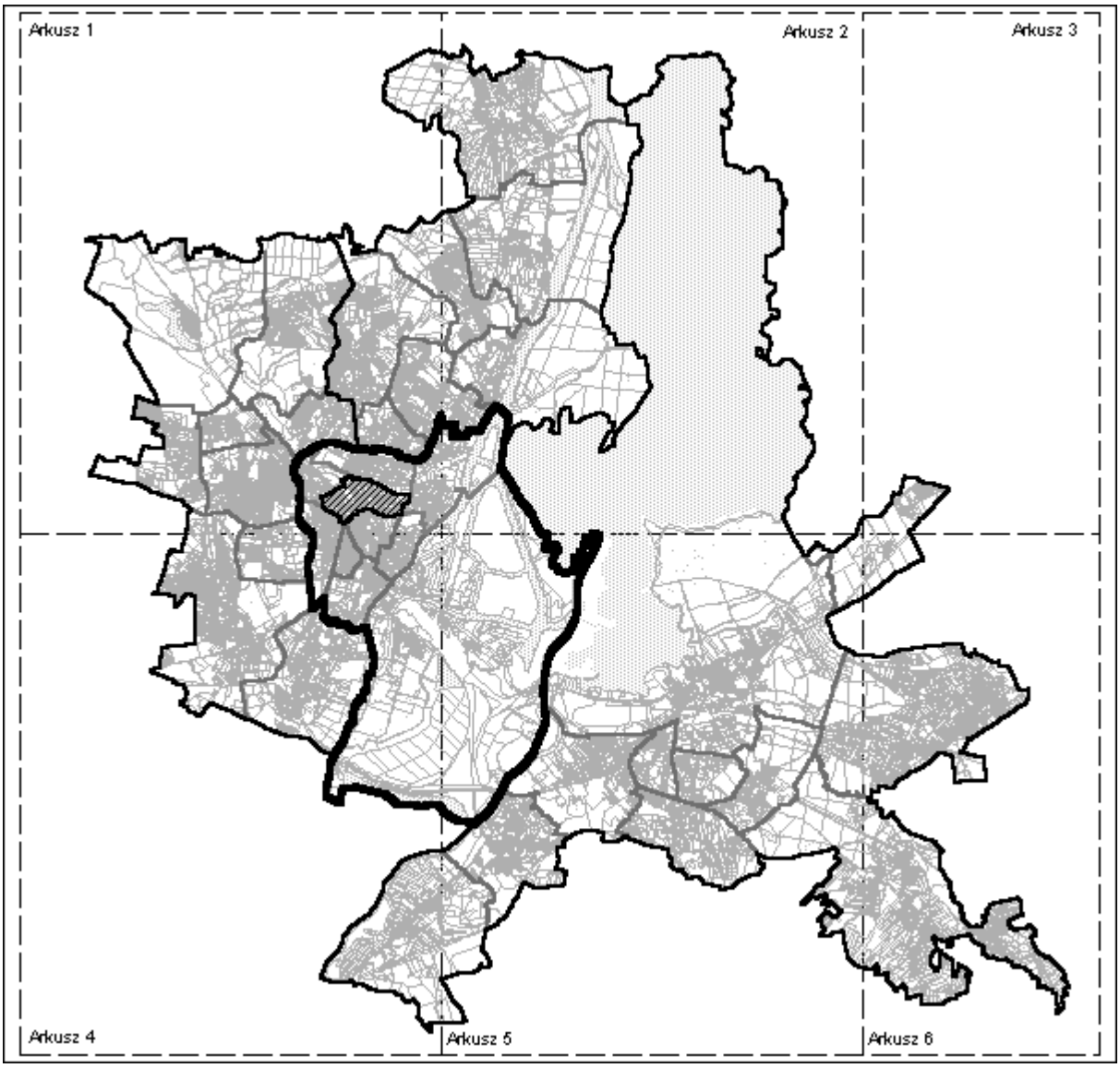
OSIEDLE	NOWE MIASTO
Nr jednostki planistycznej	**S.N.15**
Powierzchnia w ha	0,12
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** istniejąca stacja transformatorowa;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** urządzenia inżynieryjne;
	funkcje uzupełniające: zieleń;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zmierzające do pełnego wyposażenia miasta w urządzenia infrastruktury technicznej;
Inżynieria	istniejąca stacja transformatorowa do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;

OSIEDLE	NOWE MIASTO
Nr jednostki planistycznej	**S.N.16**
Powierzchnia w ha	0,63
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** dworzec kolejowy, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie lokalne;
	ochrona zabytków: zabytek w ewidencji konserwatorskiej;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** usługi, w tym obsługa różnych rodzajów transportu, nowa zabudowa, jako zespół wielofunkcyjny; dopuszcza się usługi handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** budowa i przebudowa obiektów, z uwzględnieniem obiektu o wartościach historycznych; lokalizacja usług handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 na terenach kolejowych do doprecyzowania w planie miejscowym;
	obszary i zadania strategiczne: integracja funkcji komunikacyjnych, rewaloryzacja placu przeddworcowego, wytworzenie dodatkowych powiązań z terenami śródmiejskimi;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** dopuszcza się rozbudowę lub przebudowę zespołu dworca, jako jednolity zespół wielofunkcyjny, z możliwością nadwieszenia nad torowiskiem kolejowym i placem przeddworcowym, w sposób nie ograniczający funkcjonowania ulicy S.N.12.Z;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa z utrzymaniem części substancji zabytkowej;
	komunikacja: dostęp komunikacyjny z terenów otaczających;
	inżynieria: rozbudowa systemu uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona zabytków: obiekt zabytkowy w ewidencji zabytków - ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	NOWE MIASTO
Nr jednostki planistycznej	**S.N.17.W**
Powierzchnia w ha	10,89
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** śródlądowe wody powierzchniowe z uregulowanym brzegiem, tor wodny żeglugi śródlądowej;
	ochrona przyrody: obszar o naturalnych wartościach przyrodniczych, siedliska roślin wodnych i zwierząt, w tym gatunków chronionych; ponadregionalny korytarz ekologiczny doliny Odry;
	kolizje, konflikty, bariery: przeprawy mostowe o gabarytach nie spełniających klasy ustalonej drogi wodnej, obszar zagrażający powodzią;
Kierunki	**funkcja dominująca:** wody powierzchniowe śródlądowe;
	funkcje uzupełniające: transport, w tym budowa nowych przepraw mostowych na/przez wyspy, sport i turystyka; dopuszcza się zabudowę usługową nawodną na zasadach określonych w planie miejscowym;
	działania zorganizowane: systematyczne pogłębianie toru wodnego, regulacja i umacnianie nabrzeży, akcje przeciwlodowe i przeciwpowodziowe;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** obszar naturalny – przekształcenia na terenach stycznych – lądowych; dopuszcza się zabudowę usługową nawodną na zasadach określonych w planie miejscowym;
	obszary i zadania strategiczne: ochrona środowiska naturalnego, przeciwpowodziowa, utrzymanie parametrów żeglowności;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** utrzymanie w granicach użytkowania - wody płynące;
	komunikacja: droga wodna, mosty o wymaganych parametrach dla klasy żeglownej wód;
	inżynieria: przekroczenia rzeki pod dnem bez ograniczeń oraz ponad lustrem na wysokości: sieci elektroenergetyczne ponad 220 kV - 25 m, od 110 kV do 220 kV – 16 m, pozostałe 15 kV – 12 m, rurociągi i inne budowle 6 m;
	ochrona przyrody: obszar o naturalnych wartościach przyrodniczych, siedliska roślin wodnych i zwierząt, w tym gatunków chronionych; utrzymanie funkcji ponadregionalnego korytarza ekologicznego doliny Odry, fragment terenu objęty SZM;

OSIEDLE
ŚRÓDMIEŚCIE PÓŁNOC

W ramach osiedla można wyróżnić dwa obszary o charakterze wyznaczanym przez wschodnią i odpowiednio zachodnią część osiedla. Część wschodnia, aż do krawędzi obniżenia terenu rozwijać się będzie jako wielkomiejski obszar z zabudową mieszkaniową wysokiej intensywności z usługami samodzielnymi i wbudowanymi o charakterze ogólnomiejskim i specyfice dostosowanej do aktualnych funkcji oraz kierunkowych zmian wynikających z przebudowy podstawowego układu komunikacyjnego miasta.
Część zachodnia /taras górny/ ma charakter zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności z prestiżowymi przestrzeniami otwartymi /Jasne Błonia/ oraz funkcjami ponadlokalnymi /szkoły wyższe, siedziba TVP, hala sportowo-widowiskowa, itp./. Rozwijać się będzie w kierunku podnoszenia jakości przestrzeni i istniejących funkcji z możliwością wprowadzenia uzupełniających funkcji ponadlokalnych i usług związanych z obsługą osiedla.



OSIEDLE	ŚRÓDMIEŚCIE PÓŁNOC
Nr jednostki planistycznej	**S.P.01**
Powierzchnia w ha	4,63
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** usługi, tereny zamknięte, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: ogrody przy obiektach usług publicznych;
	ochrona zabytków: Szpital i willa Banku w rejestrze zabytków, obiekty w ewidencji konserwatorskiej, obiekty stanowią elementy struktury przestrzennej o wartościach ponadlokalnych;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** usługi, w tym usługi publiczne, usługi hotelowe;
	funkcje uzupełniające: zieleń stanowiąca uzupełnienie funkcjonalne terenu;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia modernizacyjne, uwzględniające historyczną strukturę zabudowy;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** utrzymanie istniejącej kompozycji zabudowy; dopuszcza się lądowisko dla helikopterów;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana gabarytem do zabudowy istniejącej;
	komunikacja: obsługa głównie z ul. Piotra Skargi i ul. Tuwima; przebieg trasy rowerowej w ul. P. Skargi;
	inżynieria: rozbudowa systemu uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: teren objęty SZM;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, dla obiektów w rejestrze obowiązują tereny ochronne i zasady ekspozycji, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	ŚRÓDMIEŚCIE PÓŁNOC
Nr jednostki planistycznej	**S.P.02**
Powierzchnia w ha	11,52
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna z usługami wbudowanymi, usługi, w tym Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny; zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy zieleni urządzonej;
	ochrona zabytków: wartościowy układ przestrzenny i liczne obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej i wysokiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: usługi, w tym usługi publiczne;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia uwzględniające historyczną strukturę zabudowy; dopuszcza się uzupełnienia zabudowy i podziały wtórne wyłącznie na terenach wskazanych w planie;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie kompozycji zespołu istniejącej zabudowy jednorodzinnej; zachowanie kompozycji zespołu istniejącej zabudowy przy ul. Herbowej oraz przy ul. Moniuszki;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do typu zabudowy istniejącej;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Moniuszki, Piotra Skargi, Szymanowskiego, Herbowa; przebieg trasy rowerowej;
	inżynieria: rozbudowa systemu uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: część terenu objęta SZM;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	ŚRÓDMIEŚCIE PÓŁNOC
Nr jednostki planistycznej	**S.P.03**
Powierzchnia w ha	2,21
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zwarta zabudowa śródmiejska o funkcji mieszkaniowej, usługi, w tym Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny; zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona zabytków: kwartał z liczną zabytkową zabudową w ewidencji konserwatorskiej;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska, mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności, mieszkaniowo-usługowa;
	funkcje uzupełniające: usługi, w tym usługi publiczne;
	działania zorganizowane: rewitalizacja kwartału zabudowy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia zabudowy i zagospodarowania części struktury wewnętrznej kwartału (likwidacja bazy transportowej) dla zwiększenia zieleni i rekreacji, uwzględniając wartości historyczne realizujące cele rewaloryzacji, dopuszcza się likwidację lub przekształcenie basenu przeciwpożarowego w rejonie al. Papieża Jana Pawła II;
	obszary i zadania strategiczne: rewitalizacja zabudowy i zagospodarowania;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie kompozycji zabudowy obrzeżnej;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do typu zabudowy istniejącej, w przypadku przekształceń wewnątrz kwartału – zabudowa nie wyższa od zabudowy frontowej;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Felczaka, Niedziałkowskiego, Monte Cassino;
	inżynieria: rozbudowa systemu uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	ŚRÓDMIEŚCIE PÓŁNOC
Nr jednostki planistycznej	**S.P.04**
Powierzchnia w ha	4,68
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej i wysokiej intensywności, w tym z usługami wbudowanymi, usługi wolno stojące, w tym Urząd Skarbowy; częściowo zabudowa w formie zwartej zabudowy śródmiejskiej; zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona zabytków: zachowany układ przestrzenny i część zabudowy w ewidencji konserwatorskiej;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: usługi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności także z usługami;
	działania zorganizowane: uzupełnienie i rewaloryzacja zabudowy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia uwzględniające historyczną strukturę zabudowy;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie kompozycji zabudowy obrzeżnej;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do typu istniejącej zabudowy historycznej;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Felczaka, Szymanowskiego, Niedziałkowskiego, Wąskiej;
	inżynieria: rozbudowa systemu uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	ŚRÓDMIEŚCIE PÓŁNOC
Nr jednostki planistycznej	**S.P.05**
Powierzchnia w ha	12,18
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, w tym liceum, gimnazjum, Uniwersytet Szczeciński, Pałac Młodzieży, pogotowie ratunkowe, stacja krwiodawstwa, Urząd Marszałkowski, Urząd Pracy, gastronomia; magistrala wodociągowa, kolektory ogólnospławne, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy zieleni urządzonej;
	ochrona zabytków: zabytki wpisane do rejestru, wille, w tym zespół Pałacu Młodzieży i Stacja Pogotowia Ratunkowego, wartościowy układ przestrzenny i liczne obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** usługi, w tym usługi publiczne, kultury;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności;
	działania zorganizowane: rewitalizacja całego obszaru;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia uwzględniające historyczną strukturę zabudowy; dopuszcza się uzupełnienia zabudowy i podziały wtórne wyłącznie na terenach wskazanych w planie;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie istniejącej kompozycji zespołu zabudowy;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do typu istniejącej zabudowy historycznej;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Wawrzyniaka, Piotra Skargi, Mickiewicza;
	inżynieria: istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona przyrody: teren objęty SZM;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie dla obiektów w rejestrze obowiązują tereny ochronne i zasady ekspozycji;

OSIEDLE	ŚRÓDMIEŚCIE PÓŁNOC
Nr jednostki planistycznej	**S.P.06**
Powierzchnia w ha	1,6
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa wolno stojąca; zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy zieleni urządzonej;
	ochrona zabytków: kwartał d. zabudowy willowej o wartościach zabytkowych, wille w rejestrze zabytków i ewidencji konserwatorskiej;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa usługowa;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności;
	działania zorganizowane: rewitalizacja całego obszaru;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia uwzględniające historyczną strukturę zabudowy; dopuszcza się uzupełnienia zabudowy i podziały wtórne wyłącznie na terenach wskazanych w planie;
	obszary i zadania strategiczne: rewaloryzacja zabudowy;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowuje się istniejącą kompozycję zespołu zabudowy; harmonijna pierzeja Al. Wojska Polskiego;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do typu zabudowy istniejącej, dopuszcza się likwidację lub przekształcenie basenu przeciwpożarowego w sąsiedztwie pl. Matki Teresy z Kalkuty;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Mickiewicza, 5-go Lipca, Bolesława Śmiałego;
	inżynieria: rozbudowa systemu uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: część terenu objęta SZM;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, dla obiektów w rejestrze obowiązują tereny ochronne i zasady ekspozycji; dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	ŚRÓDMIEŚCIE PÓŁNOC
Nr jednostki planistycznej	**S.P.07**
Powierzchnia w ha	14,69
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa, w tym usługi zdrowia, żłobek, zakład szkolenia zawodowego, placówka opiekuńczo – wychowawcza, szkoła podstawowa, gimnazjum, technikum, Uniwersytet Szczeciński, zieleń urządzona – Pl. Teatralny, Teatr Lalek „Pleciuga", Szczeciński Dom Sportu; zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; stacja redukcyjna gazu II stopnia;
	ochrona przyrody: fragmenty obszaru o wartościach przyrodniczych (między innymi zieleń urządzona);
	ochrona zabytków: Rektorat US w rejestrze zabytków, liczne gmachy i zabudowa kamienicowa w ewidencji konserwatorskiej, wartościowy układ przestrzenny;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** usługi; w tym usługi publiczne: kultury, sportu i rekreacji;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wysokiej intensywności, zieleń urządzona;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia uwzględniające historyczną strukturę zabudowy;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowuje się istniejącą kompozycję zespołu zabudowy i zespołu zieleni, obiekty usług wolno stojące, parkingi zadrzewione;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do typu i wysokości zabudowy istniejącej i wymogów funkcjonalnych;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Wąska, Niedziałkowskiego, Janosika, Unisław;
	inżynieria: rozbudowa systemu uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: część terenu objęta SZM;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, dla obiektów w rejestrze obowiązują tereny ochronne i zasady ekspozycji; dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	ŚRÓDMIEŚCIE PÓŁNOC
Nr jednostki planistycznej	**S.P.08**
Powierzchnia w ha	6,67
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami wbudowanymi, usługi wolno stojące, w tym przedszkole, na części terenu zwarta zabudowa śródmiejska, zieleń; występuje obszar stanowiący dobro kultury współczesnej - zespół zabudowy przy ul. Kilińskiego – Osiedle „Kotwica”; zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona zabytków: część terenu o wartościowej strukturze urbanistycznej, liczne obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska, w tym zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności i mieszkaniowo – usługowa;
	funkcje uzupełniające: usługi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi publiczne, zieleń urządzona;
	działania zorganizowane: rewitalizacja obszaru, rewaloryzacja zabudowy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia uwzględniające historyczną strukturę zabudowy; ochrona w planie zespołu zabudowy przy Pl. Kilińskiego, jako dobra kultury współczesnej;
	obszary do zainwestowania: przy al. Wyzwolenia – po wyburzeniu budynków usytuowanych częściowo w terenie S.P.19.G;
	obszary i zadania strategiczne: uporządkowanie zainwestowanych terenów;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie kompozycji zabudowy obrzeżnej przy ul. Felczaka i al. Wyzwolenia; harmonijna pierzeja Al. Wyzwolenia;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa nawiązująca do typu zabudowy istniejącej, dopuszcza się likwidację lub przekształcenie basenu przeciwpożarowego w sąsiedztwie ul. Swarożyca;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Unisławy, Wyzwolenia;
	inżynieria: rozbudowa systemu uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	ŚRÓDMIEŚCIE PÓŁNOC
Nr jednostki planistycznej	**S.P.09**
Powierzchnia w ha	1,75
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w tym z usługami wbudowanymi; na części terenu zwarta zabudowa śródmiejska; zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona zabytków: obudowa ul. Wyzwolenia w ewidencji konserwatorskiej, jako układ przestrzenny o wartościach ponadlokalnych;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowo – usługowa, usługi;
	działania zorganizowane: rewitalizacja obszaru, rewaloryzacja i renowacja zabudowy historycznej;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** poprawa warunków mieszkaniowych i ładu przestrzennego;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie kompozycji zabudowy obrzeżnej wzdłuż Al. Wyzwolenia;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do typu zabudowy istniejącej;
	komunikacja: obsługa z Al. Wyzwolenia; przebieg trasy rowerowej;
	inżynieria: rozbudowa systemu uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	ŚRÓDMIEŚCIE PÓŁNOC
Nr jednostki planistycznej	**S.P.10**
Powierzchnia w ha	2,29
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi wolno stojące, obiekt sakralny; zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona zabytków: pałacyk przy ul. Wyzwolenia w rejestrze zabytków;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności; usługi sakralne;
	działania zorganizowane: rewitalizacja obszaru, rewaloryzacja zabudowy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia form zabudowy, uzupełnienia, wyposażenia obszaru, poprawa warunków mieszkaniowych i ładu przestrzennego;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** kompozycja zespołu zabudowy do zachowania i uzupełnień;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Wielkopolska, Unisławy;
	inżynieria: rozbudowa systemu uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona zabytków: dla obiektu w rejestrze obowiązuje teren ochronny i zasady ekspozycji;

OSIEDLE	ŚRÓDMIEŚCIE PÓŁNOC
Nr jednostki planistycznej	**S.P.11**
Powierzchnia w ha	2,3
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** usługi – poczta, usługi telekomunikacyjne; zieleń nieurządzona; zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** usługi;
	funkcje uzupełniające: zieleń urządzona;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia form zabudowy, uzupełnienia, wyposażenie terenu i poprawa ładu przestrzennego;
	obszary do zainwestowania: teren na narożniku al. Wyzwolenia i ul. Staszica;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zamknięcie kompozycyjne na narożniku al. Wyzwolenia i ul. Staszica;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do typu zabudowy istniejącej wzdłuż al. Wyzwolenia;
	komunikacja: obsługa z ulicy Staszica i al. Wyzwolenia; przebieg trasy rowerowej;
	inżynieria: rozbudowa systemu uzbrojenia rozdzielczego;

OSIEDLE	ŚRÓDMIEŚCIE PÓŁNOC
Nr jednostki planistycznej	**S.P.12**
Powierzchnia w ha	18,06
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w tym z usługami wbudowanymi, usługi wolno stojące, przedszkole, Zachodniopomorska Szkoła Biznesu, zakład produkcyjny, Energetyka Szczecińska S.A., zieleń nieurządzona; stacja redukcyjna gazu II stopnia, magistrala wodociągowa, magistrala cieplna, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: pomnik przyrody ożywionej;
	ochrona zabytków: obiekt w rejestrze zabytków i obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: magistrala wodociągowa;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności, zabudowa usługowa i biurowa;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności i mieszkaniowo – usługowa, usługi, w tym usługi publiczne, hotelowe, obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m^2;
	działania zorganizowane: wprowadzenie nowej zabudowy w rejonie ulic: E. Plater, Ks. Salomei, Gontyny, fragmencie al. Wyzwolenia; restrukturyzacja obiektów poprzemysłowych;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zabudowa terenów inwestycyjnych, przekształcenia form zabudowy, uzupełnienia, wyposażenie terenu, poprawa warunków mieszkaniowych i ładu przestrzennego; nowa zabudowa o wysokiej jakości;
	obszary do zainwestowania: teren w rejonie ulic: Ks. Salomei, Gontyny oraz al. Wyzwolenia;
	obszary i zadania strategiczne: zagospodarowanie terenów inwestycyjnych, budowa elektroenergetycznej stacji zasilającej, ochrona wartościowych zasobów przyrody urządzonej;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** kompozycja zespołu zabudowy mieszkaniowej do zachowania i uzupełnień; na zamknięciu osi widokowej al. Wyzwolenia, w miejscu d. zakładów „Dana” nowa zabudowa w formie wysokościowej dominanty przestrzennej zamykającej śródmiejską aleję handlową;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa mieszkaniowa komponowana z uwzględnieniem ukształtowania terenu i istniejącego wartościowego drzewostanu;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Ofiar Oświęcimia, Czesława, E. Plater, Ks. Salomei, Odzieżowej;
	inżynieria: budowa stacji zasilającej wysokiego napięcia „Salomei”; planowane elektroenergetyczne linie kablowe 110 kV; istniejące magistrale i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci; dopuszcza się budowę stacji zasilającej trakcję tramwajową;
	ochrona przyrody: pomnik przyrody ożywionej;
	ochrona zabytków: dla obiektu w rejestrze obowiązuje teren ochronny i zasady ekspozycji, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	ŚRÓDMIEŚCIE PÓŁNOC
Nr jednostki planistycznej	**S.P.13**
Powierzchnia w ha	9,25
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w tym z usługami wbudowanymi, usługi - przedszkola, szkoła podstawowa, gimnazjum, bank; magistrala cieplna, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona zabytków: d. willa obecnie bank w rejestrze zabytków;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska, w tym mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności, usługi;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności i mieszkaniowo – usługowa, w tym handel o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m^2, usługi publiczne;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia form zabudowy, uzupełnienia, wyposażenie terenu, poprawa warunków mieszkaniowych i ładu przestrzennego;
	obszary do zainwestowania: teren narożników Al. Wyzwolenia;
	obszary i zadania strategiczne: budowa parkingów i uporządkowanie terenów zainwestowanych;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** kompozycja zespołu zabudowy do restrukturyzacji i uzupełnień;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do typu zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Matejki, Malczewskiego, Bazarowej;
	inżynieria: istniejąca magistrala cieplna i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona zabytków: dla zabytku w rejestrze obowiązuje teren ochronny i zasady ekspozycji;

OSIEDLE	ŚRÓDMIEŚCIE PÓŁNOC
Nr jednostki planistycznej	**S.P.14**
Powierzchnia w ha	30,72
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi – Kuria Biskupia, Sąd Rejonowy, kościół, przedszkole, Uniwersytet Szczeciński, szkoła podstawowa, Urząd Miasta, Telewizja Polska S.A., Radio Szczecin, zieleń parkowa – Jasne Błonia; zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: pomniki przyrody ożywionej, zespół przyrodniczo krajobrazowy„Zespół Parków Kasprowicza - Arkoński”;
	ochrona zabytków: liczne obiekty i tereny wpisane do rejestru zabytków, liczne obiekty w ewidencji konserwatorskiej; układ przestrzenny o wartościach ponadlokalnych;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa jedno i wielorodzinna, niskiej intensywności, zabudowa usługowa, min. usługi publiczne;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami, obiekty sakralne, zieleń urządzona; zalecana lokalizacja garażu wielopoziomowego przy al. Papieża Jana Pawła II, w miejscu basenu przeciwpożarowego;
	działania zorganizowane: rewaloryzacja zabudowy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** ograniczenie przekształceń do niezbędnych dla zachowania historycznej struktury zabudowy; dopuszcza się uzupełnienia zabudowy i podziały wtórne wyłącznie na terenach wskazanych w planie;
	obszary i zadania strategiczne: Jasne Błonia i Pl. Armii Krajowej z gmachem Urzędu Miasta stanowią integralną część obszaru przestrzeni publicznej w ciągu od Pl. Solidarności do Ogrodu Różanego „Różanka”; rewaloryzacja zabudowy, podnoszenie jakości przestrzeni publicznych;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie kompozycji zespołu zabudowy; likwidacja lub przekształcenie basenu przeciwpożarowego przy al. Papieża Jana Pawła II;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do typu zabudowy istniejącej;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Monte Cassino, Piotra Skargi, Ogińskiego, Felczaka, Wielkopolska, al. Wojska Polskiego; przebieg tras rowerowych przez pl. Jasne Błonia, odcinek ul. Felczaka i w ul. P. Skargi;
	inżynieria: rozbudowa systemu uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: pomniki przyrody, zespół przyrodniczo- krajobrazowy „Zespół Parków Kasprowicza - Arkoński”, część terenu objęta SZM;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, dla obiektów w rejestrze obowiązują tereny ochronne i zasady ekspozycji; dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	ŚRÓDMIEŚCIE PÓŁNOC
Nr jednostki planistycznej	**S.P.15**
Powierzchnia w ha	4,73
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** usługi, liceum, przedszkole, zieleń nieurządzona; zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona zabytków: historyczny gmach szpitala wraz z ogrodem wpisany do rejestru zabytków; wartościowe elementy krajobrazu;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** usługi, w tym usługi publiczne;
	funkcje uzupełniające: zieleń urządzona, funkcja sakralna;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia form zabudowy, uzupełnienia, wyposażenie terenu, poprawa ładu przestrzennego;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** kompozycja zespołu zabudowy do restrukturyzacji i uzupełnień, zalecana rekonstrukcja neobarokowej formy obiektu zabytkowego, dopuszcza się likwidację obiektów powojennych;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa poniżej obiektu zabytkowego, o wysokości do 30 m;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Staszica, Ofiar Oświęcimia;
	inżynieria: rozbudowa systemu uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona zabytków: teren d. zakładu opiekuńczego św. Karola Boromeuszka;

OSIEDLE	ŚRÓDMIEŚCIE - PÓŁNOC
Nr jednostki planistycznej	**S.P.16.Z**
Powierzchnia w ha	3,48
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** istniejący odcinek al.. Wojska Polskiego w ciągu drogi wojewódzkiej nr 115; kolektory ogólnospławne; sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: bezpośrednie sąsiedztwo wartościowych obszarów przyrodniczych;
	ochrona zabytków: aleja stanowi jedną z zasadniczych osi kompozycyjnych układu przestrzennego o wartościach ponadlokalnych;
Kierunki	**klasa ulicy:** ulica zbiorcza;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu z wydzielonym torowiskiem tramwajowym;
	trasy rowerowe: na całym odcinku ulicy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie istniejącego przekroju jezdni ulicy z dopuszczalnymi korektami jej geometrii;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, ochrona elementów ulicy do ustalenia w planach miejscowych;
Inżynieria	istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: teren objęty SZM;

OSIEDLE	ŚRÓDMIEŚCIE - PÓŁNOC
Nr jednostki planistycznej	**S.P.17.Z**
Powierzchnia w ha	1,18
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** istniejący odcinek ulicy Mickiewicza; magistrala wodociągowa; kolektor ogólnospławny, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona zabytków: ulica stanowi element układu przestrzennego o wartościach ponadlokalnych;
Kierunki	**klasa ulicy:** ulica zbiorcza;
	przekrój ulicy: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu;
	trasy rowerowe: wprowadza się;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie istniejącego przekroju jezdni ulicy z dopuszczalnymi korektami jej geometrii;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, ochrona elementów ulicy do ustalenia w planach miejscowych;
Inżynieria	istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

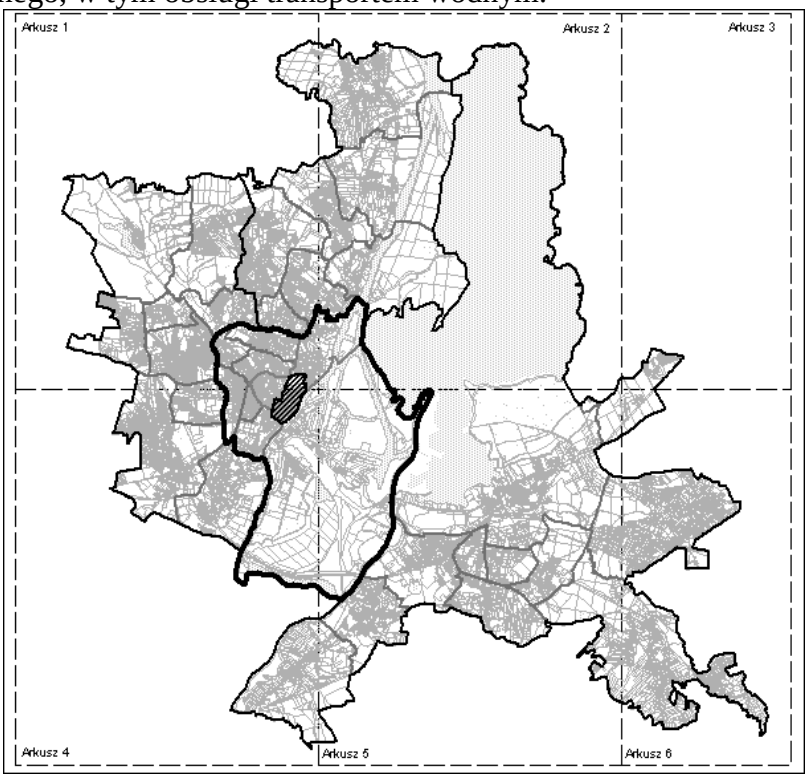
OSIEDLE	ŚRÓDMIEŚCIE - PÓŁNOC
Nr jednostki planistycznej	**S.P.18.Z**
Powierzchnia w ha	0,77
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** istniejący odcinek al. Papieża Jana Pawła II; kolektory ogólnospławne; sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: wartościowa zieleń przyuliczna;
	ochrona zabytków: aleja stanowi jedną z zasadniczych osi kompozycyjnych układu przestrzennego o wartościach ponadlokalnych;
Kierunki	**klasa ulicy:** ulica zbiorcza;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu;
	trasy rowerowe: wprowadza się na całym odcinku ulicy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie przekroju jezdni ulicy;
	obszary i zadania strategiczne: teren stanowi integralną część obszaru przestrzeni publicznej w ciągu od Pl. Solidarności do Ogrodu Różanego „Różanka”; inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona przyrody: wartościowa zieleń przyuliczna do zachowania;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, ochrona elementów ulicy do ustalenia w planach miejscowych;
Inżynieria	istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	ŚRÓDMIEŚCIE - PÓŁNOC
Nr jednostki planistycznej	**S.P.19.G**
Powierzchnia w ha	4,70
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** istniejące odcinki al.. Wyzwolenia i ul. Lubomirskiego; kolektory ogólnospławne; sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona zabytków: w części ulice stanowią elementy układu przestrzennego o wartościach ponadlokalnych;
	kolizje, konflikty, bariery: konieczne wyburzenia budynków mieszkalnych nr 77 i 79 przy al. Wyzwolenia;
Kierunki	**klasa ulicy:** ulica główna;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie o min. dwóch pasach ruchu + torowisko tramwajowe;
	trasy rowerowe: przynajmniej na całym odcinku al. Wyzwolenia;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przebudowa ulicy Wyzwolenia i Lubomirskiego na odcinku od ul. Odzieżowej do ul. S.B.19.G;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona zabytków: strefa konserwatorskie do ustalenia w planie;
Inżynieria	istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	ŚRÓDMIEŚCIE - PÓŁNOC
Nr jednostki planistycznej	**S.P.20.Z**
Powierzchnia w ha	2,68
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** obecnie teren wykorzystywany na cele rekreacji, tymczasowa lokalizacja obiektu handlowego oraz sakralnego, magistrala gazowa, magistrala cieplna; sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	kolizje, konflikty, bariery: dążenie dzierżawców do utrwalenia lokalizacji obiektu handlowego;
Kierunki	**klasa ulicy:** ulica zbiorcza;
	przekrój ulicy: min. jedna jezdnia o czterech pasach ruchu;
	trasy rowerowe: zaleca się na całym odcinku ulicy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** budowa nowego układu ulicznego;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Inżynieria	istniejące magistrale i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE
STARE MIASTO

Osiedle o największym znaczeniu dla kształtowania wizerunku miasta. Ochronie podlega istniejąca zabudowa historyczna i założenia urbanistyczne oraz tereny zieleni urządzonej.
Przekształcenia istniejącej zabudowy na całym obszarze dokonuje się w celu podniesienia jakości obszaru, odtworzenia zabudowy w oparciu o historyczne założenia urbanistyczne, stworzenia harmonijnej panoramy, stworzenia osi widokowych i nadania obszarowi jego tradycyjnej roli centrum Miasta związanego z rzeką. Nową zabudowę wprowadza się na terenach wolnych w formach tradycyjnej zabudowy obrzeżnej z gospodarczym i rekreacyjnym wykorzystaniem wnętrz kwartałów zabudowy, w celu uczytelnienia geometrii układu urbanistycznego i odbudowy tradycyjnego krajobrazu.
Utrzymuje się wielkomiejski charakter osiedla, funkcjonalnie powiązanej z ciągami handlowo-usługowymi zlokalizowanymi przy głównych ciągach komunikacyjnych w granicach ścisłego centrum i jego sąsiedztwa. Uzupełnia się zabudowę mieszkaniową wysokiej i niskiej intensywności o funkcje usługowe w przyziemiu i nowe miejsca postojowe w ramach zagospodarowania wnętrz kwartałów.
Cały obszar osiedla obejmuje się działaniami rewitalizacyjnymi, ukierunkowanymi na rozwój funkcji metropolitalnych: administracji, usług ponadloklanych, turystycznych, nauki i kultury z wykorzystaniem zabudowy zabytkowej i wykorzystania nabrzeża poprzez nadanie im bulwarowego charakteru. W osiedlu tworzy się warunki dla poprawy obsługi komunikacyjnej ruchu turystycznego, w tym obsługi transportem wodnym.



OSIEDLE	STARE MIASTO
Nr jednostki planistycznej	**S.S.01**
Powierzchnia w ha	24,57
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zieleń urządzona – Park Żeromskiego, Hotel Park, pomnik A. Mickiewicza; kolektory ogólnospławne, stacja redukcyjna gazu II stopnia, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie indywidualne;
	ochrona przyrody: zieleń parkowa, pomnik przyrody nieożywionej;
	ochrona zabytków: cały obszar wpisany do rejestru zabytków, wpis indywidualny do rejestru: Hotelu Park i d. dom ogrodnika na cmentarzu ewangelicko-reformowanym;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zieleń urządzona;
	funkcje uzupełniające: usługi, rekreacja, obiekty związane z obsługą parku;
	działania zorganizowane: rewaloryzacja obszaru, podnoszenie jakości całego obszaru jako przestrzeni publicznej o wybitnych wartościach ponadlokalnych;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** utrzymanie granic i odbudowa układu kompozycji zespołu zieleni;
	obszary i zadania strategiczne: teren stanowi obszar przestrzeni publicznej;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie parku wraz z istniejącą zabudową;
	zasady zabudowy: zachowanie istniejącej zabudowy, na terenach pocmentarnych zakaz nowej zabudowy, obiekty związane z obsługą parku dostosowane do walorów krajobrazowych;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Parkowej, Starzyńskiego, Szczerbcowej, Zygmunta Starego; przebieg tras rowerowych;
	inżynieria: planowana podziemna elektroenergetyczna linia kablowa 110 kV; istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona przyrody: zieleń urządzona do zachowania i utrzymania, pomnik przyrody nieożywionej;
	ochrona zabytków: strefy ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie; dla obiektów w rejestrze zabytków wymagane jest określenie w planie obszaru ochrony i zagospodarowania otoczenia oraz ekspozycji;

OSIEDLE	STARE MIASTO
Nr jednostki planistycznej	**S.S.02**
Powierzchnia w ha	26,74
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi – szkolnictwo wyższe - Akademia Morska, administracja - Urząd Wojewódzki, kultura - Teatr Współczesny, Muzeum Narodowe, filharmonia, kościoły, usługi publiczne - przedszkole, liceum, gimnazjum, hotele, komendy policji, służby specjalne, bank, usługi zdrowia, zabudowa i zieleń urządzona; magistrala wodociągowa, kolektory ogólnospławne, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: kompleksy zieleni urządzonej;
	ochrona zabytków: tarasy Wałów Chrobrego oraz zabudowa monumentalna Urzędu Wojewódzkiego, Muzeum Narodowego i Akademii Morskiej, a także Komenda Policji, Bursa, szkoła przy Małopolskiej i kościół św. Piotra i Pawła - wpisane do rejestru zabytków, pozostała zabudowa przedwojenna w ewidencji konserwatorskiej, obszar o wybitnych wartościach kompozycji urbanistycznej;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska, m.in. usługowa, usługi publiczne, nauki, kultury, administracji o najwyższej randze;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa, zabudowa mieszkaniowo – usługowa, mieszkalnictwo zbiorowe, obiekty sakralne, rekreacja, zieleń urządzona;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** integracja zabudowy powojennej, z zabudową historyczną struktury zabudowy, uzupełnienie zabudowy historycznej – rozbudowa Muzeum, utrzymanie i wzmacnianie wielkomiejskiego, reprezentacyjnego charakteru przestrzeni oraz morskiego charakteru miasta, uzupełnienia zabudowy i wyposażenia obszaru, likwidacja struktur tymczasowych; uzupełnienia zabudowy i podziały wtórne wyłącznie na zasadach i na terenach wskazanych w planie miejscowym;
	obszary do zainwestowania: tereny przy ul. Małopolskiej i obszar od Trasy Zamkowej, tereny przy ul. Jarowita, zabudowa plombowa;
	obszary i zadania strategiczne: część terenu stanowi obszar przestrzeni publicznej; ożywienie obszaru Wałów Chrobrego, rewaloryzacja zabudowy; rozbudowa Muzeum Narodowego, przeniesienie teatru miejskiego, budowa Muzeum Przełomów, ochrona wartościowych elementów układu przestrzennego; kształtowanie i podnoszenie jakości przestrzeni publicznych, parking podziemny na styku z częścią podziemną Muzeum Przełomów;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** kompozycja zespołu zabudowy do zachowania i uzupełnień; zakaz zmiany kompozycji historycznego zespołu zabudowy i kompozycji zespołu zieleni Wałów Chrobrego;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do typu historycznej zabudowy istniejącej; likwidacja powojennej dobudowy Muzeum Narodowego i realizacja pierwotnej koncepcji gmachu, restrukturyzacja form powojennej zabudowy Akademii Morskiej, zabudowa pierzejowa wzdłuż Trasy Zamkowej, nowa zabudowa o wysokości dostosowanej do zabudowy istniejącej w sąsiedztwie (nie dotyczy powojennej zabudowy wysokiej); likwidacja lub przekształcenie basenu przeciwpożarowego na terenie cmentarza kościoła św. Piotra i Pawła;
	komunikacja: obsługa z istniejących ulic lokalnych i dojazdowych; przebieg trasy rowerowej;
	inżynieria: planowana podziemna elektroenergetyczna linia kablowa 110 kV; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona przyrody: kompleksy zieleni urządzonej do zachowania, proponowany pomnik przyrody ożywionej;
	ochrona zabytków: strefy ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, dla obiektów w rejestrze zabytków wymagane jest określenie w planie obszaru ochrony i zagospodarowania otoczenia oraz ekspozycji, dla obiektów zabytkowych w ewidencji zabytków ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	STARE MIASTO
Nr jednostki planistycznej	**S.S.03**
Powierzchnia w ha	17,22
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w tym z usługami wbudowanymi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi – handel, liceum, dom kultury - Klub 13 Muz, Muzeum Narodowe, katedra p.w. Św. Jakuba wraz z zabudową parafialną, usługi zdrowia, zieleń urządzona przy Pl. Orła Białego, na części terenu zwarta zabudowa śródmiejska, Szkoła Medyczna, Szkoła Muzyczna, szkoła podstawowa, banki, gastronomia, Straż Pożarna; magistrala cieplna, kolektory ogólnospławne, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona zabytków: cały obszar wpisany do rejestru zabytków – ochronie podlega historyczny układ urbanistyczny, indywidualnie wpisane do rejestru zabytków są: budynki przy pl. Orła Białego, Pałac pod Globusem, szkoła muzyczna i straż pożarna, Muzeum Narodowe, Galeria, Klub 13 Muz i kamieniczki, katedra i wikarówka, liczne obiekty w ewidencji konserwatorskiej; pod powierzchnią terenu warstwy reliktów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego;
	kolizje, konflikty, bariery: magistrala cieplna, wolno stojąca parterowa i dwukondygnacyjna zabudowa usługowa, obiekty gospodarcze, wolno stojące garaże, obszar występowania zabytków archeologicznych;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska, usługi ogólnomiejskie, ponadlokalne, w tym usługi publiczne, kultury, gastronomii, rozrywki i sakralne o najwyższej randze, rozbudowa szkolnictwa wyższego, zabudowa mieszkaniowa, zabudowa mieszkaniowo – usługowa;
	funkcje uzupełniające: istniejące usługi handlowe o pow. sprzedaży powyżej 2000 m^2, obiekty sakralne, zieleń urządzona;
	działania zorganizowane: rewitalizacja obszaru, rewaloryzacja i renowacja zabudowy historycznej, przekształcenia zabudowy powojennej, nowa zabudowa usługowa i usługowo - mieszkalna, kształtowanie i podnoszenie jakości przestrzeni publicznych, dopuszcza się budowę garaży w kwartałach zabudowy, ogólnodostępnego parkingu wielopoziomowego pod Placem Orła Białego oraz parkingu wielopoziomowego na terenie d. baru EXTRA w strukturze wielofunkcyjnej;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** integracja – zabudowy istniejącej i nowej, nowa zabudowa w przewadze w gabarytach zabudowy przedwojennej, rozplanowana na geometrii układu historycznego ulic, domykanie kwartałów zabudowy, wprowadzenie stref ruchu pieszego; przekształcenia zabudowy istniejącej w dostosowaniu do tradycji obszaru, budowa atrakcyjnej oprawy zachowanej zabudowy zabytkowej; relokacja wydzielonych usług podstawowych ochrony zdrowia i edukacji; nowoprojektowana zabudowa o charakterze śródmiejskim; przekształcenie osiedla mieszkaniowego w wielofunkcyjną zabudowę śródmiejską;
	obszary do zainwestowania: wolne tereny w zabudowie kwartałów wzdłuż ul. Grodzkiej, Staromłyńskiej, Tkackiej, pl. Orła Białego, Koński Kierat, Łaziebna, Mariacka i ul. św. Jakuba oraz Sołtysia;
	obszary i zadania strategiczne: przywrócenie roli centrum Miasta – utrwalanie i podnoszenie jakości przestrzeni publicznych oraz utrzymanie ich ciągłej, przenikającej się struktury; przywrócenie ciągłości funkcjonalnej pomiędzy: górnym, dolnym tarasem, integracja obszaru ze śródmieściem – nowe przejścia piesze; usprawnienie rozwiązań komunikacyjnych;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** istniejąca dominanta przestrzenna – Katedra pw. św. Jakuba Apostoła i Zamek Książąt Pomorskich; kompozycja zespołu zabudowy do zachowania i uzupełnień; do zachowania historyczny układ ulic i placów;
	zasady zabudowy: odbudowa Starego Miasta w formie zabudowy obrzeżnej, zwartej o historycznym podziale kamienicowym, nowa zabudowa frontowa współczesna lub inspirowana zabudową historyczną zachowaną lub znaną z dokumentacji archiwalnej;

	komunikacja: wprowadzane ograniczeń dla ruchu samochodowego – wyłączenie części ulic z ruchu, wprowadzanie stref ruchu uspokojonego;
	inżynieria: istniejące magistrale, kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona zabytków: obszar Starego Miasta w rejestrze zabytków, zachowanie budowli historycznych i elementów zagospodarowania, uczytelnienie i rewaloryzacja historycznego układu ulic i placów, wyburzenie lub przebudowa obiektów dysharmonijnych z dostosowaniem do zasad kompozycji zespołu staromiejskiego; na całym terenie ustanowienie stref ochrony archeologicznej W I, W II i W III;

OSIEDLE	STARE MIASTO
Nr jednostki planistycznej	**S.S.04**
Powierzchnia w ha	10,52
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w tym z usługami wbudowanymi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, w tym z usługami wbudowanymi, usługi – przedszkola, żłobek, liceum, Zamek Książąt Pomorskich, Muzeum Miasta, hotele, gastronomia, biura i gabinety; kolektory ogólnospławne, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona zabytków: cały obszar wpisany do rejestru zabytków – ochronie podlega historyczny układ urbanistyczny, indywidualnie wpisane do rejestru zabytków: Zamek Książąt Pomorskich, stajnia zamkowa, Ratusz Staromiejski, średniowieczna baszta i kamieniczki, kamienica Loitzów, spichlerze, zabudowa w ewidencji konserwatorskiej, struktura przestrzenna staromiejska; pod powierzchnią terenu warstwy reliktów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego;
	kolizje, konflikty, bariery: ulica Nabrzeże Wieleckie, zjazdy z Trasy Zamkowej, wolno stojąca zabudowa przy ul. Sołtysiej;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska, usługi ogólnomiejskie, ponadlokalne, w tym usługi publiczne, kultury, gastronomii, rozrywki, turystyki;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo – usługowa;
	działania zorganizowane: rewitalizacja obszaru, rewaloryzacja i renowacja, odbudowa Podzamcza i ulicy Szewskiej, budowa ogrodów zamkowych, przebudowa zieleni na skarpach, przekształcenie ul. Kurkowej w dziedziniec zamknięty Kamienicą Loitzów;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia uwzględniające historyczną strukturę urbanistyczną zachowaną w warstwach gruntowych, integracja - nowa zabudowa w gabarytach zabudowy przedwojennej, rozplanowana na geometrii układu historycznego ulic, domykanie kwartałów zabudowy, wprowadzenie stref ruchu pieszego; przekształcenia zabudowy istniejącej w dostosowaniu do tradycji obszaru i tworzącej oprawę zachowanej zabudowy zabytkowej; relokacja wydzielonych usług podstawowych z zabudowy pawilonowej lub dwukondygnacyjnej do istniejącej lub nowej zabudowy o charakterze śródmiejskim; kontynuacja odbudowy Podzamcza na zasadzie pełnego odtworzenia historycznej kompozycji urbanistycznej z rekonstrukcją elewacji budynku Rynek Warzywny 1. W planach miejscowych dopuszcza się korekty obszarów zabudowy i komunikacji od strony rzeki, pomiędzy mostami;
	obszary do zainwestowania: obszary niezabudowane obrzeży kwartałów, teren styczny z ulicą Nabrzeże Wieleckie, północna część dolnego tarasu, tereny po relokacji obiektów wolno stojących; tereny bulwarów nadodrzańskich;
	obszary i zadania strategiczne: przywrócenie roli centrum Miasta usługowo – turystycznego; kształtowanie i podnoszenie jakości przestrzeni publicznych; przywrócenie ciągłości funkcjonalnej pomiędzy: górnym, dolnym tarasem Starego Miasta i nabrzeżem rzeki, integracja obszaru ze śródmieściem – nowe przejścia piesze, i z obszarami nadwodnymi; usprawnienie rozwiązań komunikacyjnych; podniesienie roli przestrzeni publicznej placów: Rynek Sienny, Nowy, Warzywny i Targ Rybny;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** kompozycja zespołu zabudowy do odtworzenia i uzupełnień; do zachowania i odtworzenia historyczny układ ulic i placów; istniejąca dominanta przestrzenna układu – Zamek Książąt Pomorskich;

	zasady zabudowy: odbudowa Starego Miasta w formie zabudowy obrzeżnej, zwartej o charakterze kamienicowym o indywidualnej kompozycji brył i fasad budynków w pierzei, rekonstrukcja elewacji zabudowy Rynek Warzywny 1(z oficyną od ul. Środowej);
	komunikacja: wprowadzane ograniczeń dla ruchu samochodowego – wyłączenie części ulic z ruchu, wprowadzanie strefy ruchu uspokojonego; wskazane przywrócenie swobodnej komunikacji kołowej Podzamcza z górnym tarasem – odtworzenie ul. Szewskiej; przebieg trasy rowerowej;
	inżynieria: istniejące kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona zabytków: obszar Starego Miasta w rejestrze zabytków, zachowanie budowli historycznych, uczytelnienie i rewaloryzacja historycznego układu ulic i placów, wyburzenie lub przebudowa obiektów dysharmonijnych z dostosowaniem do zasad kompozycji zespołu staromiejskiego; na całym terenie ustanowienie strefy ochrony archeologicznej W II i ochrony ekspozycji;

OSIEDLE	STARE MIASTO
Nr jednostki planistycznej	**S.S.05**
Powierzchnia w ha	9,13
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w tym z usługami wbudowanymi, usługi – przedszkole, handel, hotel, ubezpieczenia, biura, Książnica Pomorska, Pomorski Uniwersytet Medyczny, Akademia Morska, dom akademicki, WPEC, banki, zakład pracy chronionej; kolektor ogólnospławny, magistrala cieplna, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona zabytków: cały obszar wpisany do rejestru zabytków – ochronie podlega historyczny układ urbanistyczny, w rejestrze zabytków kamienica przy ul. Podgórnej, biblioteka, rektorat PUM, średniowieczny mur oporowy przy fortyfikacjach miejskich z otoczeniem, liczne obiekty w ewidencji konserwatorskiej, struktura przestrzenna staromiejska; pod powierzchnią terenu warstwy reliktów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego;
	kolizje, konflikty, bariery: magistrala cieplna; wolno stojąca zabudowa usługowo - pawilonowa lub dwukondygnacyjna, zespoły garaży naziemnych;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska, usługi, w tym usługi publiczne;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
	działania zorganizowane: rewitalizacja obszaru;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** uzupełnienia i przekształcenia zabudowy oraz zagospodarowania terenu uwzględniające zachowaną historyczną strukturę ulic i zabudowy; integracja - nowa zabudowa w przewadze w gabarytach i na lokalizacjach zabudowy przedwojennej, domykanie kwartałów zabudowy, wprowadzenie stref ruchu pieszego; przekształcenia zabudowy istniejącej w dostosowaniu do tradycji obszaru i tworzącej atrakcyjną oprawę zachowanej zabudowy zabytkowej; relokacja usług z zabudowy pawilonowej lub dwukondygnacyjnej w istniejącą lub nowoprojektowaną zabudowę o charakterze śródmiejskim;
	obszary do zainwestowania: tereny przy ul. Dworcowej, Tkackiej, Podgórnej; tereny po relokacji obiektów wolno stojących, pawilonów, garażowisk; tereny poprzemysłowe przy ul. Podgórnej, budowa wielopoziomowych parkingów i obiektów usługowych;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** kompozycja zespołu zabudowy obrzeżnej i zwartej do odtworzenia i uzupełnień w gabarytach dostosowanych do warunków i tradycji lokalizacji;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa współczesna ze wskazaniem na nawiązania do tradycji historycznej, zachowanie i uzupełnienie podcieni przy ul. Wyszyńskiego;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Podgórna, Rybacka, Dworcowa; trasa tramwajowa w ul. Dworcowej;
	inżynieria: istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona zabytków: obszar Starego Miasta w rejestrze zabytków, zachowanie budowli historycznych, uczytelnienie i rewaloryzacja historycznego układu ulic i placów, wyburzenie lub przebudowa obiektów dysharmonijnych z dostosowaniem do zasad kompozycji zespołu staromiejskiego; na całym terenie strefy ochrony archeologicznej W III i ochrony ekspozycji;

OSIEDLE	STARE MIASTO
Nr jednostki planistycznej	**S.S.06**
Powierzchnia w ha	1,6
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami, usługi, kościół; zieleń urządzona; kolektor ogólnospławny, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona zabytków: cały obszar wpisany do rejestru zabytków – ochronie podlega historyczny układ urbanistyczny, a indywidualnie wpisane: d. stacja transformatorowa i kościół św. Jana Ewangelisty, relikty średniowiecznego muru obronnego z basztą, budynek dawnej drukarni, struktura przestrzenna staromiejska; pod powierzchnią terenu warstwy reliktów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego;
	kolizje, konflikty, bariery: część terenów inwestycyjnych czasowo zajęta pod torowisko tramwajowe, kolektor ogólnospławny; wolno stojąca zabudowa usługowa pawilonowa lub dwukondygnacyjna, garaże;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska, usługowa, w tym usługi publiczne, kultury, m.in. galeria sztuki współczesnej – Trafostacja Sztuki, zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
	funkcje uzupełniające: mieszkalnictwo zbiorowe, usługi sakralne, parkingi, w tym parking strategiczny - wielokondygnacyjny dla samochodów osobowych, zieleń urządzona;
	działania zorganizowane: rewitalizacja obszaru i obiektów poprzemysłowych; kształtowanie i podnoszenie jakości przestrzeni publicznych;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia uwzględniające historyczną strukturę zabudowy; wytworzenie bezpiecznych i cichych wnętrz poprzez zabudowę zwartą obrzeżną kwartałów, na możliwych do ustalenia, granicach historycznych z adaptacją w ich granicach zabudowy istniejącej; W planach miejscowych dopuszcza się korekty granic obszarów zabudowy i komunikacji od strony rzeki;
	obszary do zainwestowania: tereny przy ul. Świętego Ducha i od strony rzeki;
	obszary i zadania strategiczne: parking strategiczny dla samochodów osobowych;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** kompozycja zespołu zabudowy do zachowania i uzupełnień; harmonijna panorama terenu z tras wjazdowych od strony Odry;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do typu zabudowy historycznej, garaż wielokondygnacyjny o formach zabudowy miejskiej; zabudowa kwartałów zwarta i obrzeżna;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Św. Ducha, Dworcowej;
	inżynieria: istniejące kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona zabytków: obszar Starego Miasta w rejestrze zabytków, zachowanie budowli historycznych, uczytelnienie i rewaloryzacja historycznego układu ulic i placów, wyburzenie lub przebudowa obiektów dysharmonijnych z dostosowaniem do zasad kompozycji zespołu staromiejskiego; na całym terenie strefy ochrony archeologicznej W III i ochrona ekspozycji;

OSIEDLE	STARE MIASTO
Nr jednostki planistycznej	**S.S.07**
Powierzchnia w ha	0,11
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** Brama Królewska, zieleń urządzona; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona zabytków: Brama Królewska w rejestrze zabytków, obiekt typu pomnikowego, występują relikty podziemne osadnictwa średniowiecznego;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** usługi;
	funkcje uzupełniające: zieleń urządzona, WC publiczne;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** intensyfikacja zagospodarowania;
	obszary i zadania strategiczne: teren stanowi integralną część obszar przestrzeni publicznej w ciągu od Pl. Solidarności do Ogrodu Różanego „Różanka”; kształtowanie i podnoszenie jakości przestrzeni publicznych;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** struktura funkcjonalno – przestrzenna do zachowania;
	zasady zabudowy: zakaz rozbudowy istniejących obiektów w części nadziemnej;
	komunikacja: obsługa z Placu Hołdu Pruskiego;
	inżynieria: rozbudowa systemu uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona zabytków: ustalić strefę ochrony konserwatorskiej oraz strefę ochrony archeologicznej W III; dla obiektów w rejestrze obowiązuje ustalenie w planie zasad zagospodarowania otoczenia;

OSIEDLE	STARE MIASTO
Nr jednostki planistycznej	**S.S.08.Z**
Powierzchnia w ha	3,45
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** istniejąca ul. Matejki; odcinek pl. Żołnierza Polskiego – Piłsudskiego w ciągu drogi wojewódzkiej nr 115, magistrala wodociągowa, kolektory ogólnospławne, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona zabytków: ulica stanowi element wartościowego układu przestrzennego i krajobrazu;
Kierunki	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu i torowisko tramwajowe wydzielone;
	trasy tramwajowe: wprowadza się przynajmniej na odcinku ulicy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie przekroju jezdni ulicy z dopuszczalnymi korektami jej geometrii;
	obszary i zadania strategiczne: teren stanowi integralną część obszaru przestrzeni publicznej w ciągu od Pl. Solidarności do Ogrodu Różanego „Różanka”; inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, ochrona elementów ulicy do ustalenia w planach miejscowych;
Inżynieria	planowana podziemna elektroenergetyczna linia kablowa 110 kV; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	STARE MIASTO
Nr jednostki planistycznej	**S.S.09.G**
Powierzchnia w ha	6,68
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** część pl. Żołnierza Polskiego i Trasy Zamkowej; ulica w ciągu drogi wojewódzkiej nr 115, magistrala wodociągowa, kolektory ogólnospławne, kolektory tłoczne ścieków, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: pomnik przyrody ożywionej;
	ochrona zabytków: część obszaru wpisana do rejestru zabytków, pod powierzchnią terenu warstwy reliktów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego;
Kierunki:	**klasa ulicy:** główna;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po trzy pasy ruchu;
	trasy rowerowe: wprowadza się;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie przekroju jezdni ulicy z dopuszczalnymi korektami jej geometrii; ograniczenie powierzchni węzła trasy i ilości łącznic węzła; w rejonie węzła i pod obiektem, lokalizacja miejsc postojowych dla samochodów osobowych i dla autokarów; parking pod trasą Zamkową, zaleca się budowę parkingu podziemnego w rejonie pl. Solidarności; w planach miejscowych dopuszcza się korekty granic jednostki planistycznej oznaczonych na rysunku studium;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
	ochrona przyrody: pomnik przyrody ożywionej;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, na terenie strefy ochrony archeologicznej W II;
Inżynieria	planowana podziemna elektroenergetyczna linia kablowa 110 kV; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	ŚRÓDMIEŚCIE – STARE MIASTO
Nr jednostki planistycznej	**S.S.10.G**
Powierzchnia w ha	2,64
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** istniejąca ul. Jana z Kolna, kolektory ogólnospławne, kolektory tłoczne ścieków, sieci uzbrojenia rozdzielczego; teren w granicach portu morskiego;
	ochrona zabytków: jednostka stanowi element struktury przestrzennej o wartościach ponadlokalnych;
Kierunki:	**klasa ulicy:** główna;
	przekrój ulicy: maksymalnie dwie jezdnie po dwa pasy ruchu i torowisko tramwajowe, nabrzeże sportowo – rekreacyjne;
	trasy rowerowe: wprowadza się;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** możliwe zmiany przekroju jezdni ulicy zmierzające do zawężenia przekroju ulicy; dopuszcza się prowadzenie ulicy w innym poziomie; w planach miejscowych dopuszcza się korekty granic jednostki planistycznej oznaczonych na rysunku studium;
	obszary i zadania strategiczne: teren stanowi obszar przestrzeni publicznej; inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, dla obiektów zabytkowych w ewidencji zabytków ochrona indywidualna w planie;
Inżynieria	planowana podziemna elektroenergetyczna linia kablowa 110 kV; istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	STARE MIASTO
Nr jednostki planistycznej	**S.S.11.Z**
Powierzchnia w ha	1,28
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** istniejąca ul. Malczewskiego, magistrala wodociągowa; kolektor ogólnospławny, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: bezpośrednie sąsiedztwo Parku Żeromskiego, zieleń przyuliczna;
	ochrona zabytków: ulica historycznego układu urbanistycznego o wartościach ponadlokalnych, występują wartości krajobrazowe;
Kierunki:	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: jedna jezdnia, min. dwa pasy ruchu i torowisko tramwajowe;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie przekroju jezdni ulicy z dopuszczalnymi korektami jej geometrii;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona przyrody: zieleń przyuliczna do zachowania;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie,
Inżynieria	istniejąca magistrala i kolektor ogólnospławny oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

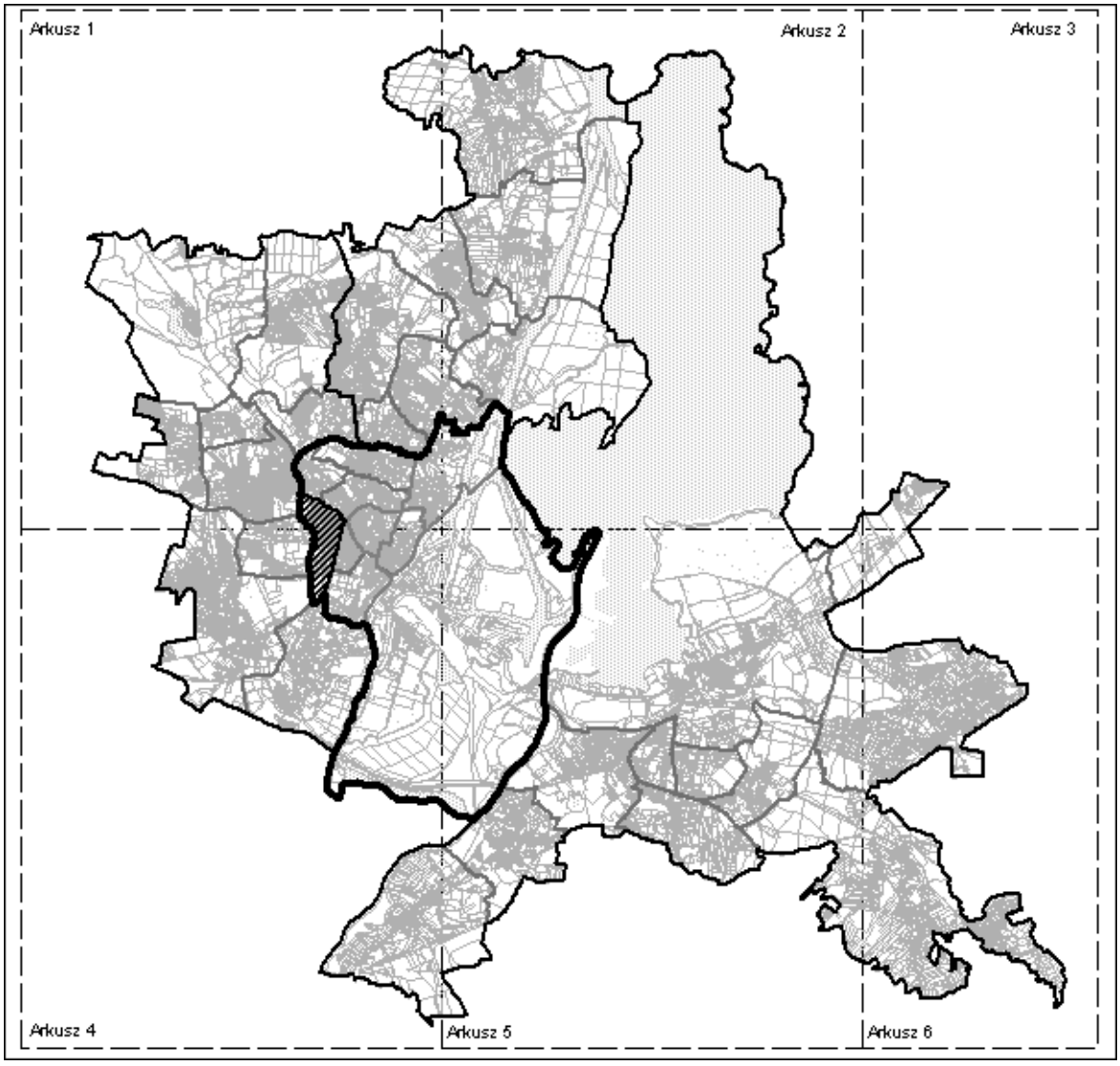
OSIEDLE	STARE MIASTO
Nr jednostki planistycznej	**S.S.12Z**
Powierzchnia w ha	3,33
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** istniejąca ul. Nabrzeże Wieleckie, Bulwar Piastowski, kolektory ogólnospławne, kolektory tłoczne ścieków, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona zabytków: cały obszar wpisany do rejestru zabytków, pod powierzchnią terenu warstwy reliktów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego;
Kierunki:	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: maksymalnie dwie jezdnie po dwa pasy ruchu i torowisko tramwajowe, nabrzeże sportowo – rekreacyjne;
	trasy rowerowe: wprowadza się;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przebudowa istniejącej jezdni i torowiska tramwajowego; przebudowa węzła Trasy Zamkowej, budowa połączenia z planowanym mostem Kłodnym; dopuszcza się wydzielenie terenu budowlanego z terenu ulicy pod zabudowę wzdłuż nabrzeża; w przypadku prowadzenia ulicy w innym poziomie dopuszcza się zajęcie pasa drogowego pod zabudowę; w planach miejscowych dopuszcza się korekty granic jednostki planistycznej oznaczonych na rysunku studium;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, na części strefa W II ochrony archeologicznej, do ustalenia w planach miejscowych;
Inżynieria	istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	STARE MIASTO
Nr jednostki planistycznej	**S.S.13.Z**
Powierzchnia w ha	1,28
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** istniejąca ul. Nabrzeże Wieleckie, Bulwar Piastowski, kolektory ogólnospławne, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona zabytków: cały obszar wpisany do rejestru zabytków, pod powierzchnią terenu warstwy reliktów osadnictwa pradziejowego;
Kierunki:	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu i torowisko tramwajowe wydzielone, nabrzeże sportowo – rekreacyjne;
	trasy rowerowe: wprowadza się;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przebudowa istniejącej jezdni i torowiska tramwajowego; w planach miejscowych dopuszcza się korekty granic jednostki planistycznej oznaczonych na rysunku studium;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, na części strefa W III ochrony archeologicznej do ustalenia w planach miejscowych;
Inżynieria	istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	STARE MIASTO
Nr jednostki planistycznej	**S.S.14.G**
Powierzchnia w ha	3,12
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** istniejąca ul. kardynała Stefana Wyszyńskiego; ulica w ciągu drogi krajowej nr 10, magistrala: wodociągowa, cieplna, kolektory ogólnospławne, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona zabytków: cały obszar wpisany do rejestru zabytków, pod powierzchnią terenu warstwy reliktów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego;
	kolizje, konflikty, bariery: zwężenie pasa drogowego i brak ciągłości podcieni w zabudowie po południowej stronie ulicy;
Kierunki:	**klasa ulicy:** główna;
	przekrój ulicy: przekrój minimalny: jezdnia jednoprzestrzenna o czterech pasach ruchu i torowisko tramwajowe;
	trasy rowerowe: wprowadza się;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** dostosowanie przekroju jezdni do: - prowadzenia trasy tramwajowej pod Bramą Portową i pl. Zwycięstwa, - planowanej geometrii i niwelety mostu Długiego; do czasu realizacji zamierzeń j.w. - zachowanie istniejącego przekroju jezdni ulicy z dopuszczalnymi korektami jej geometrii; w planach miejscowych dopuszcza się korekty granic jednostki planistycznej oznaczonych na rysunku studium; wzdłuż ulicy Wyszyńskiego podcień w zabudowie na odcinkach: od nr 8 do 14 oraz od nr 1 do 7;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym; trasa szybkiego tramwaju;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, na części strefa W II ochrony archeologicznej, do ustalenia w planach miejscowych;
Inżynieria	istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE
TURZYN

Rozwój osiedla przebiegał będzie dwukierunkowo. W obszarach zabudowy mieszkaniowej funkcje usługowe ograniczane będą do obsługujących przede wszystkim mieszkańców osiedla, z możliwością lokowania usług samodzielnych i wbudowanych.
W obszarach pełniących funkcje usługowe przewiduje się intensyfikację tego rodzaju działalności, z utrzymaniem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, rozwijaniempasaży handlowych, ze stopniowym podnoszeniem standardu usług i standardu zabudowy. Ochronie podlegają wskazane w jednostkach planistycznych tereny zieleni urządzonej. Utrzymuje się lokalizację usług oświaty i nauki z możliwością ich rozwoju. Zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niskiej i wysokiej intensywności traktuje się w terenach usługowych, jako funkcję uzupełniającą.



OSIEDLE	TURZYN
Nr jednostki planistycznej	**S.T.01**
Powierzchnia w ha	6,88
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zieleń urządzona, zasilanie w wodę, energię poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: zieleń urządzona;
	ochrona zabytków: teren zieleni urządzonej dawnego cmentarza, wartościowy układ przestrzenny;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zieleń urządzona;
	funkcje uzupełniające: niezbędne obiekty związane z obsługą parku;
	działania zorganizowane: rewaloryzacja zagospodarowania;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** rekompozycja struktury przestrzennej;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie układu przestrzennego; dopuszcza się likwidację lub przekształcenie basenu przeciwpożarowego;
	zasady zabudowy: obiekty związane z obsługą parku dostosowane do walorów krajobrazowych;
	komunikacja: obsługa z ulicy Noakowskiego;
	inżynieria: rozbudowa systemu uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: zieleń urządzona do zachowania, teren objęty SZM, proponowany pomnik przyrody ożywionej;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla obiektu zabytkowego w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	TURZYN
Nr jednostki planistycznej	**S.T.02**
Powierzchnia w ha	14,28
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, rzemiosło, usługi wolno stojące i wbudowane, w tym: przedszkole, liceum, na części terenu zwarta zabudowa śródmiejska; kolektory ogólnospławne, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie indywidualne;
	ochrona zabytków: kamienice i szkoła przy ul. Jagiellońskiej wpisane do rejestru zabytków, obszar o wartościowym układzie przestrzennym i licznej zabudowie w ewidencji konserwatorskiej;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska – mieszkaniowo-usługowa;
	funkcje uzupełniające: usługi publiczne;
	działania zorganizowane: rewitalizacja i renowacja zwartej zabudowy śródmiejskiej i terenów poprzemysłowych;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia uwzględniające historyczną strukturę zabudowy, uzupełnienia i wyposażenie obszaru w parkingi, poprawa warunków mieszkaniowych, dyslokacja funkcji produkcji i składowania z wnętrz kwartałów mieszkalnych;
	obszary do zainwestowania: zabudowa pierzei ul. Mickiewicza i Strzeleckiej, wypełnienie pierzei ul. Boh. Warszawy zabudową plombową;
	obszary i zadania strategiczne: rewaloryzacja zabudowy i zagospodarowania;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie kompozycji zespołu zabudowy;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa zwarta, dostosowana do istniejącej zabudowy historycznej;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Mickiewicza, 5 Lipca, Noakowskiego, Strzeleckiej;
	inżynieria: istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla obiektów w rejestrze obowiązują tereny ochronne i zasady ekspozycji; dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	TURZYN
Nr jednostki planistycznej	**S.T.03**
Powierzchnia w ha	2,36
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** Zakład Opieki Zdrowotnej MSWiA, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie lokalne;
	ochrona przyrody: fragmenty terenu o walorach przyrodniczych;
	ochrona zabytków: obiekt historyczny w ewidencji konserwatorskiej;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** usługi, w tym usługi publiczne;
	funkcje uzupełniające: zieleń urządzona;
	działania zorganizowane: rewaloryzacja zabudowy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** możliwość przekształceń z uwzględnieniem zachowania kompozycji obiektu od strony ul. Jagiellońskiej;
	obszary i zadania strategiczne: rewaloryzacja zabudowy;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie kompozycji obiektu z możliwością przekształceń;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do zabudowy istniejącej;
	komunikacja: obsługa z ulicy Jagiellońskiej;
	inżynieria: rozbudowa systemu uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: zieleń wysoka do zachowania, teren objęty SZM;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, dla obiektu zabytkowego w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	TURZYN
Nr jednostki planistycznej	**S.T.04**
Powierzchnia w ha	11,58
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zwarta zabudowa śródmiejska o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej i usługowej, w tym: Uniwersytet Szczeciński; nieczynny zakład przemysłowy; zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie indywidualne;
	ochrona zabytków: wartościowy układ przestrzenny, większość zabudowy w ewidencji konserwatorskiej;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska, mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności i mieszkaniowo – usługowa;
	funkcje uzupełniające: usługi, w tym usługi publiczne;
	działania zorganizowane: rewitalizacja obszaru, renowacja kwartałów zabudowy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia uwzględniające historyczną strukturę zabudowy, uzupełnienie, wyposażenie obszaru, poprawa warunków mieszkaniowych i ładu przestrzennego, dyslokacja funkcji o charakterze uciążliwym, adaptacja zabudowy poprzemysłowej;
	obszary i zadania strategiczne: rewaloryzacja i renowacja kwartałów zabudowy; kształtowanie i podnoszenie jakości przestrzeni publicznych, odbudowa wizerunku Al. Piastów jako miejskiej przestrzeni publicznej o randze reprezentacyjnej;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie kompozycji zabudowy obrzeżnej i pasmowej, odtworzenie przejezdności ul. Garncarskiej;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do typu zabudowy istniejącej;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Mickiewicza, 5-go Lipca, Jagiellońskiej, Pocztowej; przebieg trasy rowerowej;
	inżynieria: rozbudowa systemu uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: odtworzenie zieleni ozdobnej w zabudowie pasmowej
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie; odtworzenie zieleni ozdobnej w zabudowie pasmowej;

OSIEDLE	TURZYN
Nr jednostki planistycznej	**S.T.05**
Powierzchnia w ha	6,86
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zwarta zabudowa śródmiejska o funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej, zabudowa usługowa i produkcyjna; zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie indywidualne;
	ochrona zabytków: wartościowy układ przestrzenny, zabudowa w ewidencji konserwatorskiej;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska, mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności i mieszkaniowo – usługowa;
	funkcje uzupełniające: zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności;
	działania zorganizowane: rewitalizacja całego obszaru;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia uwzględniające historyczną strukturę zabudowy, uzupełnienie, wyposażenie obszaru, poprawa warunków mieszkaniowych i ładu przestrzennego;
	obszary i zadania strategiczne: rewaloryzacja zabudowy;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie kompozycji zabudowy obrzeżnej oraz kompozycji zespołu zabudowy wstęgowej przy ul. Legionów Dąbrowskiego; uzupełnienia zabudowy obrzeżnej;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do typu zabudowy istniejącej;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Jagiellońskiej, Ściegiennego, Legionów Dąbrowskiego;
	inżynieria: rozbudowa systemu uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	TURZYN
Nr jednostki planistycznej	**S.T.06**
Powierzchnia w ha	18,6
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zwarta zabudowa śródmiejska o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej i usługowej, zabudowa usługowa wolnostojąca, w tym: szkoły podstawowe, liceum ogólnokształcące, gimnazjum, kościół, Wojewódzki Ośrodek Medycyny Pracy; kolektory ogólnospławne, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie indywidualne;
	ochrona zabytków: zabytkowe budynki szkolne wpisane do rejestru zabytków, bardzo wartościowy układ przestrzenny, liczna zabudowa w ewidencji konserwatorskiej;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska, mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności i mieszkaniowo – usługowa;
	funkcje uzupełniające: zabudowa usługowa, usługi publiczne, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi sakralne, garaż wielokondygnacyjny dla samochodów osobowych;
	działania zorganizowane: rewitalizacja obszaru, rewaloryzacja i renowacja kwartałów zabudowy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia uwzględniające historyczną strukturę zabudowy, wyposażenie obszaru, poprawa warunków mieszkaniowych i ładu przestrzennego;
	obszary do zainwestowania: parkingi podziemne pod boiskami szkolnymi, garaż wielokondygnacyjny na narożniku ulic Bohaterów Warszawy i Żółkiewskiego;
	obszary i zadania strategiczne: całość obszaru - rewaloryzacja i renowacja zabudowy; kształtowanie i podnoszenie jakości przestrzeni publicznych, odbudowa wizerunku Al. Piastów jako miejskiej przestrzeni publicznej o randze reprezentacyjnej;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie kompozycji zabudowy obrzeżnej; zachowanie kompozycji zespołów budynków szkolnych przy al. Piastów 6/7 i 12 i kościoła przy ul Pocztowej;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do typu zabudowy istniejącej; wypełniająca luki lub zastępująca budynki rozebrane, przekształcenia z dopuszczeniem zaniżonych standardów urbanistycznych, w przypadku przekształceń wewnątrz kwartału – nowa zabudowa nie wyższa niż zabudowa frontowa, dopuszcza się likwidację lub przekształcenie basenu przeciwpożarowego w rejonie ul. Żółkiewskiego przy L.O. nr I;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Jagiellońskiej, Pocztowej, Bolesława Śmiałego, Ściegiennego, Chodkiewicza, Żółkiewskiego; trasa rowerowa w ul. Bolesława Śmiałego;
	inżynieria: istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, dla obiektów w rejestrze zabytków obowiązują tereny ochronne i zasady ekspozycji; dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	TURZYN
Nr jednostki planistycznej	**S.T.07**
Powierzchnia w ha	13,04
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne: szkoły podstawowe, gimnazjum, liceum ogólnokształcące, przedszkole, szkoła zawodowa, przedsiębiorstwa handlowe i produkcyjne; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie indywidualne;
	ochrona zabytków: zabytkowe szkoły wpisane do rejestru, duża liczba zabytków w ewidencji konserwatorskiej, wartościowy układ przestrzenny;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne; zabudowa mieszkalna wielorodzinna;
	funkcje uzupełniające: produkcja nieuciążliwa, usługi handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, parking strategiczny;
	działania zorganizowane: rewitalizacja całego obszaru;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia uwzględniające historyczną strukturę zabudowy, poprawa ładu przestrzennego;
	obszary do zainwestowania: pierzeja ul. 26 Kwietnia, tereny sąsiadujące ze szlakiem kolejowym i dworcem;
	obszary i zadania strategiczne: rewaloryzacja zabudowy, budowa parkingu strategicznego;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie wartościowej kompozycji zabudowy historycznej;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do typu zabudowy historycznej, zabudowa o zróżnicowanej wysokości, do 7 kondygnacji;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Jagiellońskiej, Legionów Dąbrowskiego;
	inżynieria: rozbudowa systemu uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, dla obiektów w rejestrze zabytków obowiązują tereny ochronne i zasady ekspozycji; dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	TURZYN
Nr jednostki planistycznej	**S.T.08**
Powierzchnia w ha	13,72
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** obiekty usługowe, w tym centrum handlowe, targowiska, domy studenckie, ogrody działkowe; zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie indywidualne; stacja redukcyjna gazu II stopnia, gazociąg średniego ciśnienia; stacja zasilająca wysokiego napięcia „Turzyn", elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
	kolizje, konflikty, bariery: Stacja redukcyjna gazu II stopnia, gazociąg średniego ciśnienia. Stacja zasilająca wysokiego napięcia, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** usługi, usługi handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;
	funkcje uzupełniające: usługi, istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, mieszkalnictwo zbiorowe;
	działania zorganizowane: budowa hal targowych i galerii handlowych;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** restrukturyzacja zainwestowania, kontynuacja budowy pierzei wzdłuż ulicy Bohaterów Warszawy;
	obszary do zainwestowania: teren targowisk;
	obszary i zadania strategiczne: przekształcenia zagospodarowania targowisk;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zabudowa obrzeżna w pierzei ul. Boh. Warszawy, na narożnikach ul. Bohaterów Warszawy i ul. Kordeckiego;
	zasady zabudowy: zabudowa o zróżnicowanej wysokości, nie mniej niż dwie kondygnacje, parkingi naziemne z zielenią rozdzielającą stanowiska postojowe;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Bohaterów Warszawy, Kordeckiego;
	inżynieria: stacja zasilająca wysokiego napięcia „Turzyn" do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy; dopuszcza się możliwość powiększenia terenu stacji; elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, zmiany trasy i skablowania; istniejąca magistrala gazowa i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	TURZYN
Nr jednostki planistycznej	**S.T.09**
Powierzchnia w ha	6,08
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zwarta zabudowa śródmiejska o funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej, zieleń urządzona; zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie indywidualne;
	ochrona zabytków: sklep w pierzei ul. Krzywoustego w rejestrze zabytków, wartościowy układ przestrzenny, wiele budynków w ewidencji konserwatorskiej;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska, mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności i mieszkaniowo – usługowa;
	funkcje uzupełniające: usługi, zieleń urządzona;
	działania zorganizowane: rewitalizacja obszaru, rewaloryzacja i renowacja kwartałów zabudowy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia uwzględniające historyczną strukturę zabudowy, wyposażenie obszaru, poprawa warunków mieszkaniowych i ładu przestrzennego;
	obszary i zadania strategiczne: całość obszaru – rewaloryzacja i renowacja zabudowy; kształtowanie i podnoszenie jakości przestrzeni publicznych;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie kompozycji zabudowy obrzeżnej i zieleni urządzonej;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do typu zabudowy istniejącej;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Bema, Pułaskiego;
	inżynieria: rozbudowa systemu uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: zieleń urządzona do zachowania
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, dla obiektów w rejestrze zabytków obowiązują tereny ochronne i zasady ekspozycji; dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	TURZYN
Nr jednostki planistycznej	**S.T.10**
Powierzchnia w ha	4,87
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** usługi – szkolnictwo wyższe, zieleń urządzona, stacja zasilająca trakcję tramwajową „Kordeckiego”; magistrala cieplna, kolektor ogólnospławny, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: zieleń parkowa z wartościowym drzewostanem, pomnik przyrody ożywionej;
	ochrona zabytków: zabudowa ZUT oraz skwer wpisane do rejestru zabytków, układ przestrzenny o wartościach ponadlokalnych, pozostała zabudowa w ewidencji konserwatorskiej;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska, w tym usługi, usługi publiczne;
	funkcje uzupełniające: zieleń urządzona;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** rewaloryzacja zabudowy;
	obszary do zainwestowania: tereny przyuliczne ul. Kordeckiego i Sikorskiego;
	obszary i zadania strategiczne: pl. im. Janiny Szczerskiej stanowi obszar przestrzeni publicznej; kształtowanie i podnoszenie jakości przestrzeni publicznych;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie i kontynuacja kompozycji zespołu zabudowy obrzeżnej wzdłuż ulic Sikorskiego i Kordeckiego;
	zasady zabudowy: utrzymanie kompozycji zabudowy historycznej i jej uzupełnienie, z zachowaniem reliktu ulicy we wnętrzu kwartału; na Placu im. Szczerskiej zakaz lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej; dopuszcza się wyłącznie lokalizację toalety publicznej;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Sikorskiego, Pułaskiego;
	inżynieria: istniejąca magistrala cieplna, kolektor ogólnospławny i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona przyrody: zieleń parkowa do zachowania, pomnik przyrody nieożywionej;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, dla obiektów w rejestrze obowiązują tereny ochronne i zasady ekspozycji; dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	TURZYN
Nr jednostki planistycznej	**S.T.11**
Powierzchnia w ha	17,69
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa śródmiejska o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej, usługi, w tym szkolnictwo wyższe, zamieszkanie zbiorowe - akademiki, ogrody działkowe; magistrala wodociągowa, magistrala gazowa średniego ciśnienia, magistrala cieplna, kolektory ogólnospławne, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie indywidualne;
	ochrona zabytków: wartościowy układ przestrzenny, zabudowa w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: magistrala wodociągowa, gazociąg średniego ciśnienia, kolektor ogólnospławny;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska, w tym usługi, biura, usługi publiczne i mieszkalnictwo zbiorowe;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowo – usługowa wielorodzinna wysokiej i niskiej intensywności, obiekty naukowo-dydaktyczne, komenda i zajezdnia straży pożarnej, strategiczny parking wielokondygnacyjny dla samochodów osobowych;
	działania zorganizowane: likwidacja ogrodów działkowych, likwidacja zabudowy parterowej w pierzejach ulic;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** restrukturyzacja zainwestowania, przekształcenia uwzględniające zapotrzebowanie na usługi ogólnomiejskie;
	obszary do zainwestowania: teren ogrodów działkowych i kwartał przy al. Piastów i Witolda;
	obszary i zadania strategiczne: parking strategiczny dla samochodów osobowych; obiekty straży pożarnej pomiędzy parkingiem, ul. Boh. Warszawy, planowaną S.T.18.GP; kształtowanie i podnoszenie jakości przestrzeni publicznych;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** harmonijna sylweta zabudowy pierzei Al. Piastów; zachowanie kompozycji zespołów zabudowy obrzeżnej; harmonijna panorama w widoku z ulicy Ku Słońcu, Mieszka I i planowanej S.T.18.GP – w kierunku płn.;
	zasady zabudowy: zabudowa o zróżnicowanej wysokości;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Bohaterów Warszawy, Ku Słońcu; przebieg trasy rowerowej w ul. Ku Słońcu i w ul. Bohaterów Warszawy;
	inżynieria: budowa kolektora ogólnospławnego; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	TURZYN
Nr jednostki planistycznej	**S.T.12**
Powierzchnia w ha	2,72
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ogrody działkowe, zasilanie w wodę, energię poprzez istniejący system uzbrojenia, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** parking strategiczny dla samochodów osobowych;
	funkcje uzupełniające: zieleń urządzona;
	działania zorganizowane: likwidacja ogrodów działkowych; ograniczanie hałasu, emisji spalin, niedogodności z powodu zatłoczenia na obszarze śródmieścia, tworzenie warunków dla uspokojenia ruchu w śródmieściu;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** integracja transportu indywidualnego z transportem zbiorowym;
	obszary do zainwestowania: cały obszar;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** wysokość zabudowy do czterech kondygnacji nadziemnych, w ramach zagospodarowania obowiązuje budowa zespołu toalet publicznych i aneksu do segregacji odpadów;
	komunikacja: obsługa głównie z ulicy Mieszka I-go;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, zmiany trasy i skablowania; rozbudowa systemu uzbrojenia rozdzielczego;

OSIEDLE	TURZYN
Nr jednostki planistycznej	**S.T.13.Z**
Powierzchnia w ha	0,74
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** odcinek istniejącej ulicy Kordeckiego, magistrala cieplna, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona zabytków: ulica historyczna z zabytkowym brukiem;
	kolizje, konflikty, bariery: zajęcie części terenów ZUT;
Kierunki	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: min. jedna jezdnia - cztery pasy ruchu;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** całkowita przebudowa istniejącego odcinka ulicy Kordeckiego;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej;
Standardy kształtowania przestrzeni	**inżynieria**: istniejąca magistrala cieplna i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	TURZYN
Nr jednostki planistycznej	**S.T.14.Z**
Powierzchnia w ha	1,16
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** odcinek istniejącej ulicy Mickiewicza, magistrala gazowa średniego ciśnienia, kolektor ogólnospławny, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona zabytków: układ przestrzenny, uwarunkowany historycznie;
Kierunki	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: jedna jezdnia – min. dwa pasy ruchu + torowisko tramwajowe;
	trasy rowerowe: wprowadza się;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie istniejącego przekroju jezdni ulicy z dopuszczalnymi korektami jej geometrii;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej;
	ochrona przyrody: fragment terenu objęty SZM;
Inżynieria	istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	TURZYN
Nr jednostki planistycznej	**S.T.15.Z**
Powierzchnia w ha	5,56
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** istniejąca ul. Bohaterów Warszawy, magistrala wodociągowa, gazowa średniego ciśnienia, cieplna, kolektory ogólnospławne, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: wartościowa zieleń wysoka;
	ochrona zabytków: ulica historyczna o wartościowej kompozycji;
Kierunki	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: przekrój – dwie jezdnie po dwa pasy ruchu + torowisko tramwajowe wydzielone;
	trasy rowerowe: ścieżki rowerowe wprowadza się przynajmniej na odcinku pomiędzy ulicami Bolesława Krzywoustego i W. Sikorskiego;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie istniejącego przekroju jezdni ulicy z dopuszczalnymi korektami jej geometrii;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, ochrona zadrzewień i układu przestrzennego do ustalenia w planie;
	ochrona przyrody: wartościowa zieleń wysoka do zachowania;
Inżynieria	istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	TURZYN
Nr jednostki planistycznej	**S.T.16.G**
Powierzchnia w ha	2,70
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** odcinek istniejącej ul. Bolesława Krzywoustego, magistrala wodociągowa, gazowa średniego ciśnienia, cieplna, kolektory ogólnospławne, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona zabytków: ulica podstawowej kompozycji historycznej;
Kierunki:	**klasa ulicy:** główna;
	przekrój ulicy: przekrój – dwie jezdnie po dwa pasy ruchu + torowisko tramwajowe wydzielone; docelowo pożądane bezkolizyjne prowadzenie trasy tramwajowej;
	trasy rowerowe: wprowadza się;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie istniejącego przekroju jezdni ulicy z dopuszczalnymi korektami jej geometrii;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym; trasa szybkiego tramwaju;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, ochrona elementów ulicy do ustalenia w planie;
Inżynieria	istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

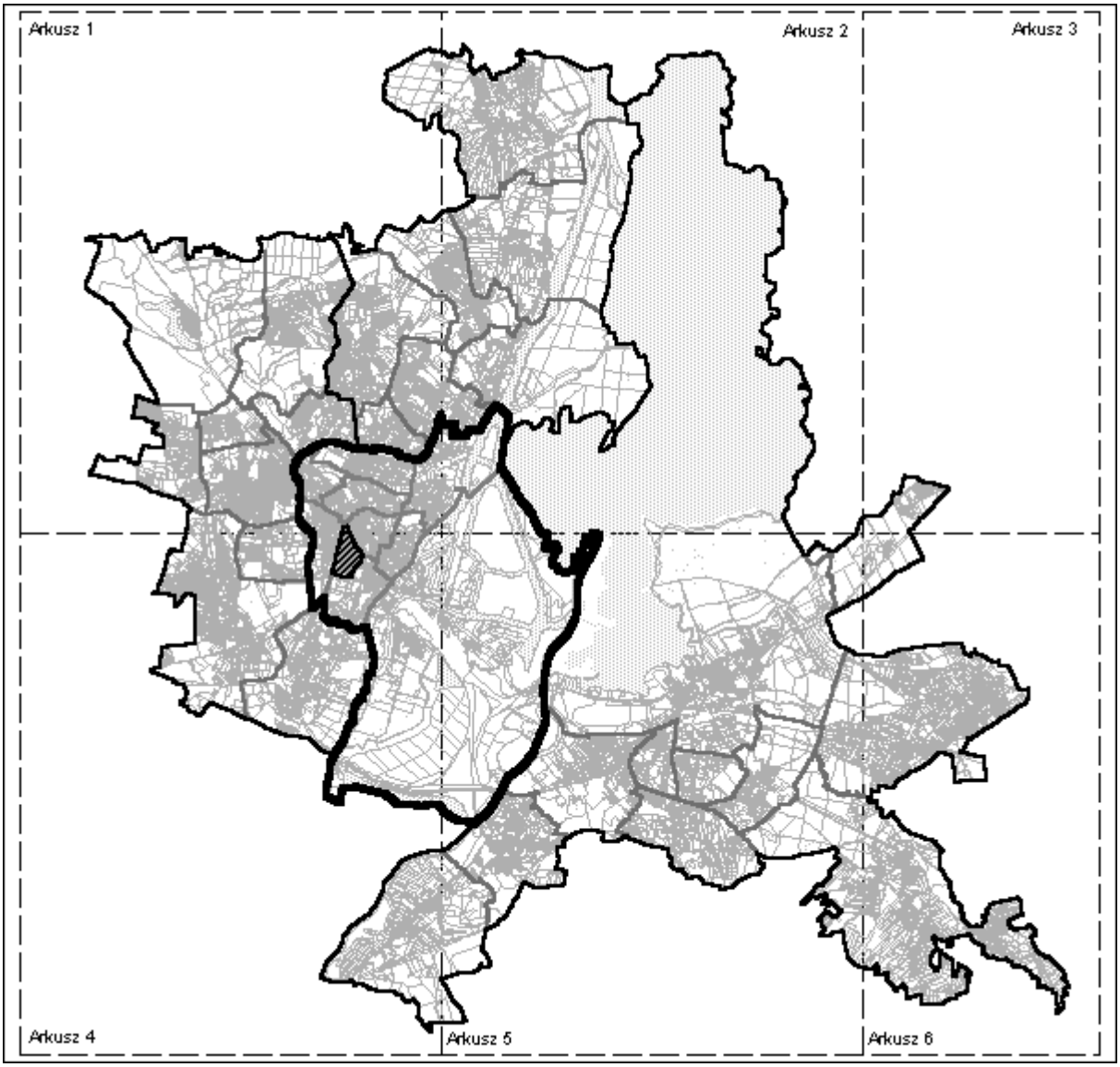
OSIEDLE	TURZYN
Nr jednostki planistycznej	**S.T.17.G**
Powierzchnia w ha	3,27
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** odcinek istniejącej ul. Sikorskiego, Rondo Ojca Władysława Siwka, magistrala wodociągowa, gazowa średniego ciśnienia, cieplna, kolektory ogólnospławne, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: wartościowa zieleń wysoka;
	ochrona zabytków: ulica podstawowej kompozycji historycznej;
Kierunki	**klasa ulicy:** główna;
	przekrój ulicy: przekrój – dwie jezdnie po dwa pasy ruchu + torowisko tramwajowe wydzielone;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie istniejącego przekroju jezdni ulicy z dopuszczalnymi niewielkimi korektami jej geometrii;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona przyrody: wartościowa zieleń wysoka do zachowania;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, ochrona elementów ulicy do ustalenia w planie;
Inżynieria	istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	TURZYN
Nr jednostki planistycznej	**S.T.18.GP**
Powierzchnia w ha	6,52
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ulica planowana – obecnie teren wykorzystywany na ogrody działkowe, magistrala wodociągowa, gazowa, kolektor ogólnospławny, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona zabytków: we fragmencie jednostka przecina historyczną kompozycję przestrzenną;
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
	działania zorganizowane: likwidacja ogrodów działkowych w obszarze jednostki;
Kierunki	**klasa ulicy:** główna ruchu przyśpieszonego;
	przekrój ulicy: przekrój – dwie jezdnie po dwa pasy ruchu;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** budowa nowego układu ulicznego, węzeł z al. Piastów, ul. Mieszka I, al. Powstańców Wielkopolskich, bez kolizji na jezdniach głównych ulicy GP;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Inżynieria	elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, zmiany trasy i skablowania; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; budowa kolektora ogólnospławnego i sieci uzbrojenia rozdzielczego;

OSIEDLE	TURZYN
Nr jednostki planistycznej	**S.T.19.Z**
Powierzchnia w ha	2,22
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** odcinek istniejącej ulicy Jagiellońskiej, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona zabytków: ulica podstawowej kompozycji historycznej;
	kolizje, konflikty, bariery: przejazd kolejowy;
Kierunki	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: jedna jezdnia – min. dwa pasy ruchu; na odcinku ulicy pomiędzy ul. Bohaterów Warszawy i ul. Piastów torowisko tramwajowe;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie istniejącego przekroju jezdni ulicy z dopuszczalnymi korektami jej geometrii; budowa wiaduktu nad koleją;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, ochrona elementów ulicy do ustalenia w planie;
Inżynieria	rozbudowa systemu uzbrojenia rozdzielczego; realizacja nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;

OSIEDLE
ŚRÓDMIEŚCIE ZACHÓD

Śródmiejskie osiedle mieszkaniowo - usługowe z przewagą zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności, z programem usług typowym dla obszarów centralnych dużych miast. Osiedle wymaga kontynuacji działań podnoszących jakość przestrzeni publicznych, działań rewitalizacyjnych i renowacyjnych. Wszelkie przekształcenia w osiedlu uwzględniać będą zachowanie wizerunku wielkomiejskiego centrum, z uwzględnieniem ochrony układu urbanistycznego i historycznej zabudowy. Jednym z ważniejszych działań powinno być wprowadzanie rozwiązań łagodzących problemy komunikacyjne. Ze względu na brak możliwości przebudowy układu ulicznego zmiany mogą objąć przede wszystkim działania z zakresu organizacji ruchu.



OSIEDLE	ŚRÓDMIEŚCIE - ZACHÓD
Nr jednostki planistycznej	**S.Z.01**
Powierzchnia w ha	0,72
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** istniejąca zwarta zabudowa śródmiejska o funkcji mieszkaniowo – usługowej i usługowej; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie indywidualne;
	ochrona zabytków: występują wartościowe struktury przestrzenne i obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności i usługowa;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowo - usługowa;
	działania zorganizowane: rewitalizacja i renowacja kwartału zabudowy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia uwzględniające historyczną strukturę zabudowy, realizujące cele rewaloryzacji;
	obszary i zadania strategiczne: rewaloryzacja i renowacja kwartału zabudowy;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie kompozycji zabudowy obrzeżnej;
	zasady zabudowy: przekształcenia dopuszczające usankcjonowanie zaniżonych standardów urbanistycznych (np. niski wskaźnik terenów zielonych, niedobór miejsc parkingowych, uciążliwości komunikacyjne, wysoka gęstość zabudowy); w przypadku przekształceń wewnątrz kwartału – zabudowa nie wyższa od zabudowy frontowej;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Wojska Polskiego, Jagiellońska;
	inżynieria: rozbudowa systemu uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	ŚRÓDMIEŚCIE - ZACHÓD
Nr jednostki planistycznej	**S.Z.02**
Powierzchnia w ha	17,78
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** istniejąca zwarta zabudowa śródmiejska o funkcji mieszanej: mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej i usługowej, w tym dawne kino „Kosmos", przedszkole, gimnazjum; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie indywidualne;
	ochrona zabytków: budynek d. kina „Kosmos" wpisany do rejestru zabytków, występują struktury przestrzenne i obiekty mające cechy zabytków ujęte w ewidencji konserwatorskiej;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności i mieszkaniowo – usługowa;
	funkcje uzupełniające: zabudowa usługowa, w tym usługi handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2; usługi publiczne;
	działania zorganizowane: rewitalizacja i renowacja kwartałów zabudowy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** utrzymanie wielofunkcyjnego charakteru obszaru; przekształcenia uwzględniające historyczną strukturę zabudowy, realizujące cele rewaloryzacji;
	obszary i zadania strategiczne: kształtowanie i podnoszenie jakości przestrzeni publicznych, rewaloryzacja i renowacja kwartałów zabudowy;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie istniejącej kompozycji zabudowy obrzeżnej;
	zasady zabudowy: przekształcenia dopuszczające usankcjonowanie zaniżonych standardów urbanistycznych (np. niski wskaźnik terenów zielonych, niedobór miejsc parkingowych, uciążliwości komunikacyjne, wysoka gęstość zabudowy); w przypadku przekształceń wewnątrz kwartałów – zabudowa nie wyższa od zabudowy frontowej;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic lokalnych i dojazdowych wewnątrz jednostki;
	inżynieria: rozbudowa systemu uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie; budynek dawnego kina „Kosmos" do rewitalizacji na cele usług, w tym kultury, obowiązują tereny ochronne i zasady ekspozycji;

OSIEDLE	ŚRÓDMIEŚCIE - ZACHÓD
Nr jednostki planistycznej	**S.Z.03**
Powierzchnia w ha	23,77
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** istniejąca zwarta zabudowa śródmiejska o funkcji mieszanej: mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej i usługowej, w tym przedszkole, gimnazjum, szkoła podstawowa, Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny, liceum, Zespół Szkół, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona zabytków: wartościowa struktura urbanistyczna i znaczna liczba obiektów w ewidencji konserwatorskiej;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności i mieszkaniowo – usługowa;
	funkcje uzupełniające: zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne;
	działania zorganizowane: rewitalizacja i renowacja kwartałów zabudowy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** utrzymanie wielofunkcyjnego charakteru obszaru; przekształcenia uwzględniające historyczną strukturę zabudowy, realizujące cele rewaloryzacji;
	obszary do zainwestowania: teren przy pl. Dziecka;
	obszary i zadania strategiczne: rewaloryzacja i renowacja kwartałów zabudowy;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie istniejącej kompozycji zabudowy obrzeżnej, wskazana lokalizacja usług kultury na styku z placem Dziecka;
	zasady zabudowy: przekształcenia dopuszczające usankcjonowanie zaniżonych standardów urbanistycznych (np. niski wskaźnik terenów zielonych, niedobór miejsc parkingowych, uciążliwości komunikacyjne, wysoka gęstość zabudowy); w przypadku przekształceń wewnątrz kwartałów – zabudowa nie wyższa od zabudowy frontowej;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic lokalnych i dojazdowych wewnątrz jednostki;
	inżynieria: rozbudowa systemu uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	ŚRÓDMIEŚCIE - ZACHÓD
Nr jednostki planistycznej	**S.Z.04.G**
Powierzchnia w ha	2,44
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** istniejąca ulica Krzywoustego z Pl. Kościuszki; kolektory gólnospławne; sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona zabytków: jedna z głównych osi kompozycyjnych układu przestrzennego o wartościach ponadlokalnych;
	kolizje, konflikty, bariery: ograniczona szerokość przekroju ulicy;
Kierunki	**klasa ulicy:** ulica główna;
	przekrój ulicy: jezdnia jednoprzestrzenna czteropasmowa + torowisko tramwajowe;
	trasy rowerowe: wprowadza się;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** dopuszczalne korygowanie istniejącego przekroju jezdni ulicy; wskazane wydzielenie torowiska tramwajowego; docelowo pożądane bezkolizyjne prowadzenie trasy tramwajowej;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym; trasa szybkiego tramwaju;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, ochrona elementów ulicy do ustalenia w planach miejscowych;
Inżynieria	istniejące kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	ŚRÓDMIEŚCIE - ZACHÓD
Nr jednostki planistycznej	**S.Z.05.Z**
Powierzchnia w ha	0,22
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** odcinek istniejącej ulicy Jagiellońskiej; sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona zabytków: występuje w układzie przestrzennym o wartościach ponadlokalnych;
Kierunki	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: jedna jezdnia - min. dwa pasy ruchu; dopuszcza się wprowadzenie trasy tramwajowej;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** dopuszczalne zmiany istniejącego przekroju jezdni ulicy;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie**,** ochrona elementów ulicy do ustalenia w planach miejscowych;
Inżynieria	sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	ŚRÓDMIEŚCIE - ZACHÓD
Nr jednostki planistycznej	**S.Z.06.Z**
Powierzchnia w ha	1,26
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** istniejąca ulica Kopernika; ulica w ciągu drogi krajowej nr 10; sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: wartościowa zieleń przyuliczna;
	ochrona zabytków: ulica wraz z zielenią stanowi element układu przestrzennego o wartościach ponadlokalnych;
Kierunki	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: jedna jezdnia - min. dwa pasy ruchu;
	trasy rowerowe: wprowadza się przynajmniej jednostronną dwukierunkową trasę rowerową;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** dopuszczalne zmiany istniejącego przekroju jezdni ulicy;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona przyrody: wartościowa zieleń przyuliczna do zachowania;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, ochrona elementów ulicy do ustalenia w planach miejscowych;
Inżynieria	rozbudowa systemu uzbrojenia rozdzielczego; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	ŚRÓDMIEŚCIE - ZACHÓD
Nr jednostki planistycznej	**S.Z.07.G**
Powierzchnia w ha	1,56
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ulica Narutowicza; ulica w ciągu drogi krajowej nr 10; magistrala wodociągowa, cieplna, kolektor ogólnospławny; sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: zieleń przyuliczna;
	ochrona zabytków: ulica stanowi element układu przestrzennego o wartościach ponadlokalnych;
Kierunki	**klasa ulicy:** główna;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu + torowisko tramwajowe wydzielone;
	trasy rowerowe: wprowadza się;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** dopuszczalne zmiany istniejącego przekroju jezdni ulicy w rejonie skrzyżowania z al. Piastów; w pasie pomiędzy jezdniami ulicy dopuszcza się usytuowanie torowiska tramwajowego;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona przyrody: wartościowa zieleń przyuliczna do zachowania; dopuszcza się likwidację jednego rzędu/szpaleru drzew w pasie rozdzielającym jezdnie ulicy w związku z budową torowiska tramwajowego;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, ochrona elementów ulicy do ustalenia w planach miejscowych;
Inżynieria	istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	ŚRÓDMIEŚCIE - ZACHÓD
Nr jednostki planistycznej	**S.Z.08.G**
Powierzchnia w ha	4,93
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** Al. Piastów; magistrala wodociągowa, magistrala cieplna, kolektor ogólnospławny; sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: wartościowa zieleń przyuliczna;
	ochrona zabytków: aleja stanowi jedną z głównych osi kompozycyjnych układu przestrzennego o wartościach ponadlokalnych;
Kierunki	**klasa ulicy:** główna;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po min. dwa pasy ruchu + torowisko tramwajowe wydzielone;
	trasy rowerowe: wprowadza się;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** dopuszczalne zmiany istniejącego przekroju jezdni ulicy;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona przyrody: wartościowa zieleń przyuliczna do zachowania z wyłączeniem rejonu skrzyżowań z ul. Narutowicza – Kordeckiego;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, ochrona elementów ulicy do ustalenia w planach miejscowych;
Inżynieria	istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA
w SZCZECINIE

ul. Szymanowskiego 2, 71-416 Szczecin
tel. (0-prefix-91) 42 21 055, 42 45 739, fax 42 24 771
e-mail: bppm@um.szczecin.pl

BPPM

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SZCZECIN

TOM - III
JEDNOSTKI PLANISTYCZNE- - DZIELNICA ZACHÓD

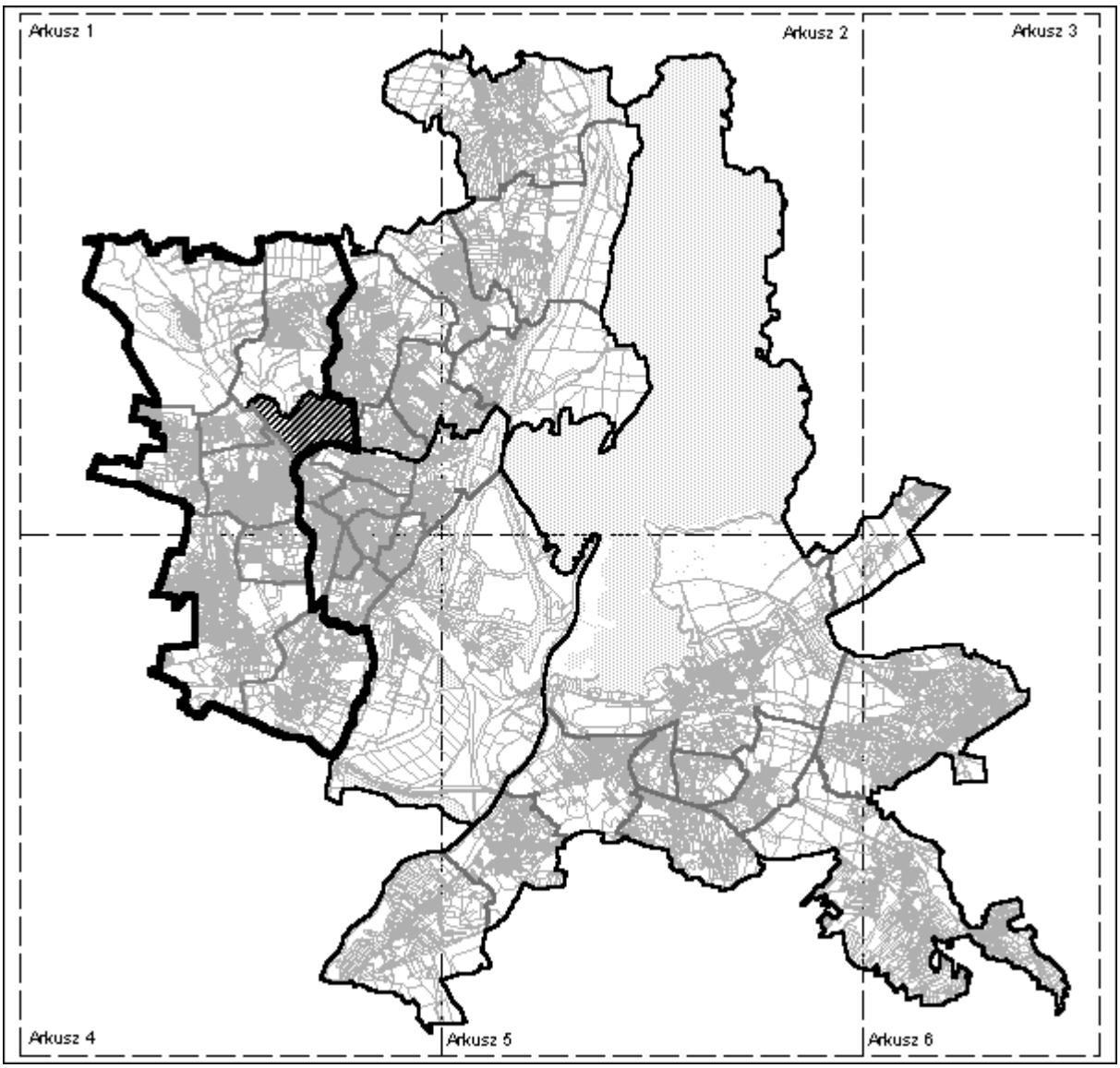
Tekst “JEDNOSTKI PLANISTYCZNE”
- załącznik nr 1
Do Uchwały Nr XVII/470/12
Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r.

SPIS TREŚCI 1

Z.A. - OSIEDLE ARKOŃSKIE - NIEMIERZYN 2
Z.B. - OSIEDLE BEZRZECZE 14
Z.G. - OSIEDLE GUMIEŃCE 22
Z.K. - OSIEDLE ZAWADZKIEGO - KLONOWICA 58
Z.L. - OSIEDLE GŁĘBOKIE - PILCHOWO 68
Z.N. - OSIEDLE POMORZANY 80
Z.O. – OSIEDLE OSÓW 105
Z.P. – OSIEDLE POGODNO 116
Z.S. – OSIEDLE ŚWIERCZEWO 132

OSIEDLE
ARKOŃSKIE - NIEMIERZYN

Osiedle zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej pełniące również funkcję lokalnego ośrodka usługowego z funkcjami ponadlokalnymi w zakresie usług: handlu, zdrowia, szkolnictwa wyższego i drobnego rzemiosła, w części związanych także z obsługą parku rekreacyjno – wypoczynkowego. Struktury osiedla zróżnicowane w dostosowaniu do potrzeb własnych mieszkańców osiedla i funkcji obszaru pośredniego pomiędzy zabudową śródmiejską i jednorodzinną zabudową obrzeżną miasta.



OSIEDLE	ARKOŃSKIE - NIEMIERZYN
Nr jednostki planistycznej	**Z.A. 01**
Powierzchnia w ha	75,25
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zieleń urządzona, ogrody działkowe, usługi, usługi sportu – stadion przy ul. Arkońskiej, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie indywidualne; elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV, kolektory sanitarne i deszczowe, magistrala cieplna;
	ochrona przyrody: na fragmencie terenu ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122); wartościowy obszar przyrodniczy: zespół przyrodniczo – krajobrazowy „Zespół Parków Kasprowicza –Arkoński”, cieki i zbiorniki wodne;
	ochrona zabytków: Dworek Modrzewiowy wpisany do rejestru zabytków, wartościowe założenie parkowe, relikty osadnictwa pradziejowego, zabudowa w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: istniejące ogrody działkowe, elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV, magistrala cieplna; kolektor sanitarny;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** tereny zieleni urządzonej - park rekreacyjno – wypoczynkowy z terenem Ogrodu Botanicznego;
	funkcje uzupełniające: usługi sportu, usługi związane z obsługą parku i ogrodu botanicznego (gastronomia, handel, o powierzchni sprzedaży do 400 m^2, zaplecze naukowo-techniczne), palmiarnia, azyl dla ptaków, adaptacja zabudowy mieszkaniowej; zaleca się lokalizację parkingu w rejonie skrzyżowania ul. Arkońskiej z Bułgarską głównie dla obsługi szpitala i terenów zieleni;
	działania zorganizowane: budowa we współdziałaniu ze środowiskiem naukowym Ogrodu Botanicznego - odbudowa „Dolnego i Górnego Botanika” oraz zagospodarowanie „Syrenich Stawów”, przekształcenia ogrodów działkowych; przeznaczenie wskazanych w planie miejscowym gruntów leśnych na cele nieleśne;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** elementem krystalizującym i integrującym kompleks parkowy są promenady, którym podporządkowane muszą być pozostałe elementy struktury przestrzennej, układ funkcjonalno – przestrzenny wymaga wzbogacenia, odtworzenia pierwotnego przebiegu strumienia Osówka, wkomponowanie w krajobraz zespołu parkowego Ogrodu Botanicznego oraz innych elementów rekreacyjno-usługowych;
	obszary do zainwestowania: teren d. ogrodu bylinowego „Dolny i Górny Botanik”, „Syrenie Stawy” tereny w sąsiedztwie pętli tramwajowej;
	obszary i zadania strategiczne: utrzymanie ogólnodostępności obszaru, przekształcenia w kierunku wzbogacenia oferty programowej;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** kompozycja zespołu parkowego do zachowania i uzupełnień wraz z układem promenad i alej parkowych, w miejscu ogrodów działkowych utworzenie palmiarni z centralnym ośrodkiem recepcyjnym i parkingiem;
	zasady zabudowy: dopuszcza się obiekty i urządzenia związane z funkcją rekreacyjną i Ogrodu Botanicznego, w miejscach wskazanych w planie miejscowym, zakaz wprowadzania obiektów masowej rekreacji; ograniczony zakaz zabudowy w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego; wskazane jest urządzenie na fragmencie azylu dla ptaków;
	komunikacja: obsługa głównie od ul. Arkońskiej, przebieg trasy rowerowej;
	inżynieria: elektroenergetyczne linie 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: na fragmencie terenu ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122); zespół przyrodniczo - krajobrazowy, obszar do objęty SZM, proponowane pomniki przyrody ożywionej i nieożywionej, proponowany zespół przyrodniczo - krajobrazowy „Park Arkoński”;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie**,** oraz strefa ochrony archeologicznej WIII, dla obiektów w rejestrze obowiązują tereny ochronne i zasady ekspozycji;

Id: 7CB01607-DAE5-4E61-9DEF-4AD7A669374C. Podpisany

OSIEDLE	ARKOŃSKIE – NIEMIERZYN
Nr jednostki planistycznej	**Z.A. 02**
Powierzchnia w ha	9,47
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa usługowa, ogrody działkowe, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie indywidualne, stacja zasilająca wysokiego napięcia „Niemierzyn”, elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV, kolektor sanitarny i deszczowy, magistrala cieplna;
	ochrona przyrody: bezpośrednie sąsiedztwo wartościowych obszarów przyrodniczych;
	ochrona zabytków: układ przestrzenny o wartościach lokalnych z zabudową w ewidencji konserwatorskiej, fragmenty krajobrazowego otoczenia parku, na części południowej możliwość występowania reliktów osadnictwa pradziejowego;
	kolizje, konflikty, bariery: istniejące elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV i magistrala cieplna;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności wyłącznie wzdłuż ul. Arkońskiej, usługi wolno stojące i wbudowane, zieleń stanowiąca uzupełnienie struktury przestrzennej;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia form zabudowy substandardowej, uzupełnienia, wyposażenie terenu, poprawa warunków mieszkaniowych;
	obszary do zainwestowania: tereny niezainwestowane wzdłuż ul. Arkońskiej;
	obszary i zadania strategiczne: odtworzenie pierzei ul. Arkońskiej;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** kompozycja zespołu zabudowy do zachowania i uzupełnień;
	zasady zabudowy: uzupełnienie zabudowy pierzei ul. Arkońskiej na odcinku od ul. Bułgarskiej do ul. Tatrzańskiej, nowa zabudowa w typie zabudowy istniejącej o wartościach lokalnych i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca;
	komunikacja: obsługa od ul. Arkońskiej;
	inżynieria: stacja zasilająca wysokiego napięcia „Niemierzyn” do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy; dopuszcza się możliwość powiększenia terenu stacji; elektroenergetyczne linie 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona przyrody: obszar objęty SZM;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona w planie;

Id: 7CB01607-DAE5-4E61-9DEF-4AD7A669374C. Podpisany

OSIEDLE	ARKOŃSKIE – NIEMIERZYN
Nr jednostki planistycznej	**Z.A. 03**
Powierzchnia w ha	39,05
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa jednorodzinna, wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa usługowa, szkoła podstawowa, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie indywidualne; elektroenergetyczne linie napowietrzne 110kV, magistrala cieplna, kolektor ogólnospławny;
	ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy powiązany poprzez strumień Warszowiec i zieleń wysoką z sąsiednimi terenami leśnymi;
	ochrona zabytków: układ przestrzenny o wartościach lokalnych z liczną zabudową w ewidencji konserwatorskiej, relikty osadnictwa pradziejowego;
	kolizje, konflikty, bariery: istniejące elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV i magistrala cieplna;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
	funkcje uzupełniające: enklawy zabudowy wielorodzinnej wzdłuż ul. Arkońskiej i Chopina, usługi wolno stojące i wbudowane, usługi publiczne, tereny zieleni;
	działania zorganizowane: poprawa dostępności komunikacyjnej;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** uzupełnienia, wyposażenie terenu, poprawa warunków mieszkaniowych;
	obszary i zadania strategiczne: utrzymanie terenu parkowego przy ul. Tatrzańskiej;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** kompozycja zespołu zabudowy do zachowania i uzupełnień;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca;
	komunikacja: obsługa od ulic Arkońskiej i Chopina, także poprzez sieć ulic lokalnych;
	inżynieria: elektroenergetyczne linie 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejące magistrale, kolektor oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: obszar objęty SZM; zachowanie naturalnego charakteru strumienia Warszowiec;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, występuje strefa ochrony archeologicznej WIII, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona w planie;

OSIEDLE	ARKOŃSKIE - NIEMIERZYN
Nr jednostki planistycznej	**Z.A. 04**
Powierzchnia w ha	35,86
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** szpital**,** zabudowa usługowa, obiekty Zachodniopomorskiego Uniwersytetu Technologicznego, ogrody działkowe, zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie indywidualne; stacja redukcyjna gazu II stopnia, magistrala cieplna, kolektor deszczowy;
	ochrona przyrody: wartościowy drzewostan, pomniki przyrody ożywionej i nieożywionej;
	ochrona zabytków: teren zabytkowego założenia d. zakładu opiekuńczego wpisany do rejestru zabytków, zabudowa zabytkowa w rejestrze zabytków i w ewidencji konserwatorskiej, teren dawnego cmentarza, na fragmencie relikty osadnictwa pradziejowego;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** utrzymuje się usługi publiczne na obszarze jednostki;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna, usługi sakralne, zieleń urządzona, mieszkalnictwo zbiorowe;
	działania zorganizowane: likwidacja ogrodów działkowych, zagospodarowanie terenów parkowych;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia form zabudowy, uzupełnienia, wyposażenie terenu, poprawa warunków funkcjonowania obiektów z zachowaniem założenia przestrzennego zabudowań i zieleni szpitalnej; zalecana adaptacja dawnej kaplicy cmentarnej na usługi w otoczeniu zieleni;
	obszary i zadania strategiczne: utrzymanie terenów zieleni zorganizowanej w granicach szpitala, zachowanie specyfiki struktury zagospodarowania obszaru;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** kompozycja zespołu zabudowy do zachowania i uzupełnień;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca;
	komunikacja: obsługa od ulic Chopina, Arkońskiej i Broniewskiego;
	inżynieria: istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: obszar objęty SZM, pomniki przyrody ożywionej i nieożywionej;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie; strefa ochrony archeologicznej WIII, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona w planie, dla obiektów w rejestrze obowiązują tereny ochronne i zasady ekspozycji;

Id: 7CB01607-DAE5-4E61-9DEF-4AD7A669374C. Podpisany

OSIEDLE	ARKOŃSKIE - NIEMIERZYN
Nr jednostki planistycznej	**Z.A.05**
Powierzchnia w ha	48,14
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa wielorodzinna wysokiej intensywności, niskiej intensywności z usługami w parterze, zabudowa jednorodzinna, usługowa, szkoła podstawowa, garaże, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie indywidualne; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, magistrala cieplna;
	ochrona przyrody: fragmenty terenu wartościowe przyrodniczo;
	ochrona zabytków: zabytkowa willa wpisana do rejestru, występowanie reliktów osadnictwa pradziejowego, część terenu z zabudowa w ewidencji konserwatorskiej i wartościowym układem przestrzennym, wartości krajobrazowe przy płn. granicach obszaru;
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wysokiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: enklawy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności i zabudowy jednorodzinnej, usługi wolno stojące i wbudowane, usługi sakralne, usługi publiczne, zieleń urządzona, dopuszcza się lokalizację pętli tramwajowo - autobusowej;
	działania zorganizowane: sukcesywne przekształcanie terenów ogrodów działkowych na zieleń urządzoną;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia form zabudowy, uzupełnienia, wyposażenie terenu, poprawa warunków mieszkaniowych i wyposażenie terenu w usługi;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** kompozycja zespołu zabudowy do zachowania i uzupełnień;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca;
	komunikacja: obsługa głównie od ulicy Chopina i Wiosny Ludów, a także ulic głównych P.N.02.G (Krasińskiego-Duńska) i Z.A.08.G (projektowanej obwodnicy śródmiejskiej) poprzez ulice lokalne;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejące magistrale oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: fragment terenu objęty SZM;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, występuje strefa ochrony archeologicznej WIII, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona w planie, dla obiektów w rejestrze obowiązują tereny ochronne i zasady ekspozycji;

OSIEDLE	ARKOŃSKIE - NIEMIERZYN
Nr jednostki planistycznej	**Z.A. 06**
Powierzchnia w ha	12,68
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa jednorodzinna, wielorodzinna niskiej intensywności, wysokiej intensywności z usługami w parterze, zabudowa usługowa, usługi sportowe, stacja paliw, garaże, zieleń urządzona, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie indywidualne, kolektor deszczowy;
	ochrona przyrody: niewielka enklawa wartościowej zieleni wysokiej;
	ochrona zabytków: na części terenu układ urbanistyczny o wartościach lokalnych z zabudową w ewidencji konserwatorskiej;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: usługi sportu i rekreacji, usługi wolno stojące i wbudowane, zieleń urządzona, enklawy zabudowy wielorodzinnej wysokiej intensywności;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia form zabudowy, uzupełnienia, wyposażenie terenu, poprawa warunków mieszkaniowych, uporządkowanie terenu w zachodniej części;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** kompozycja zespołu zabudowy do zachowania i uzupełnień;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca;
	komunikacja: obsługa od ulic Krasińskiego i Chopina;
	inżynieria: istniejący kolektor deszczowy i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: zachowanie fragmentu terenu z wartościową zielenią wysoką;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona w planie;

OSIEDLE	ARKOŃSKIE - NIEMIERZYN
Nr jednostki planistycznej	**Z.A.07**
Powierzchnia w ha	12,71
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa jednorodzinna, wielorodzinna z usługami, zabudowa usługowa i rzemieślnicza, przedszkole, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie indywidualne;
	ochrona zabytków: obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: zabudowa jednorodzinna, mieszkalnictwo zbiorowe, usługi wolno stojące i wbudowane, usługi publiczne, rzemiosło;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia form zabudowy, uzupełnienia, wyposażenie terenu, poprawa warunków mieszkaniowych;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** obszar zabudowy mieszkalno - rzemieślniczej wymaga przekształceń, zwłaszcza uporządkowania i zakomponowania płd. pierzei ul. Chopina;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca;
	komunikacja: obsługa od ulic Chopina i Wszystkich Świętych;
	inżynieria: sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona zabytków: warunki ochrony zabytków w ewidencji konserwatorskiej do ustalenia w planie;

OSIEDLE	ARKOŃSKIE - NIEMIERZYN
Nr jednostki planistycznej	**Z.A.08.G**
Powierzchnia w ha	4,99
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ulica Wszystkich Świętych, magistrala wodociągowa, gazociąg średniego ciśnienia, magistrala cieplna, kolektor ogólnospławny oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: zieleń uliczna;
Kierunki:	**klasa ulicy:** główna;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po min. dwa pasy ruchu;
	trasy rowerowe: wprowadza się;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** budowa ulicy dwujezdniowej;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**inżynieria**: istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: fragment terenu objęty SZM; wskazane obsadzenia żywopłotowe i zieleń wysoka na odcinkach stycznych z zabudową mieszkalną;

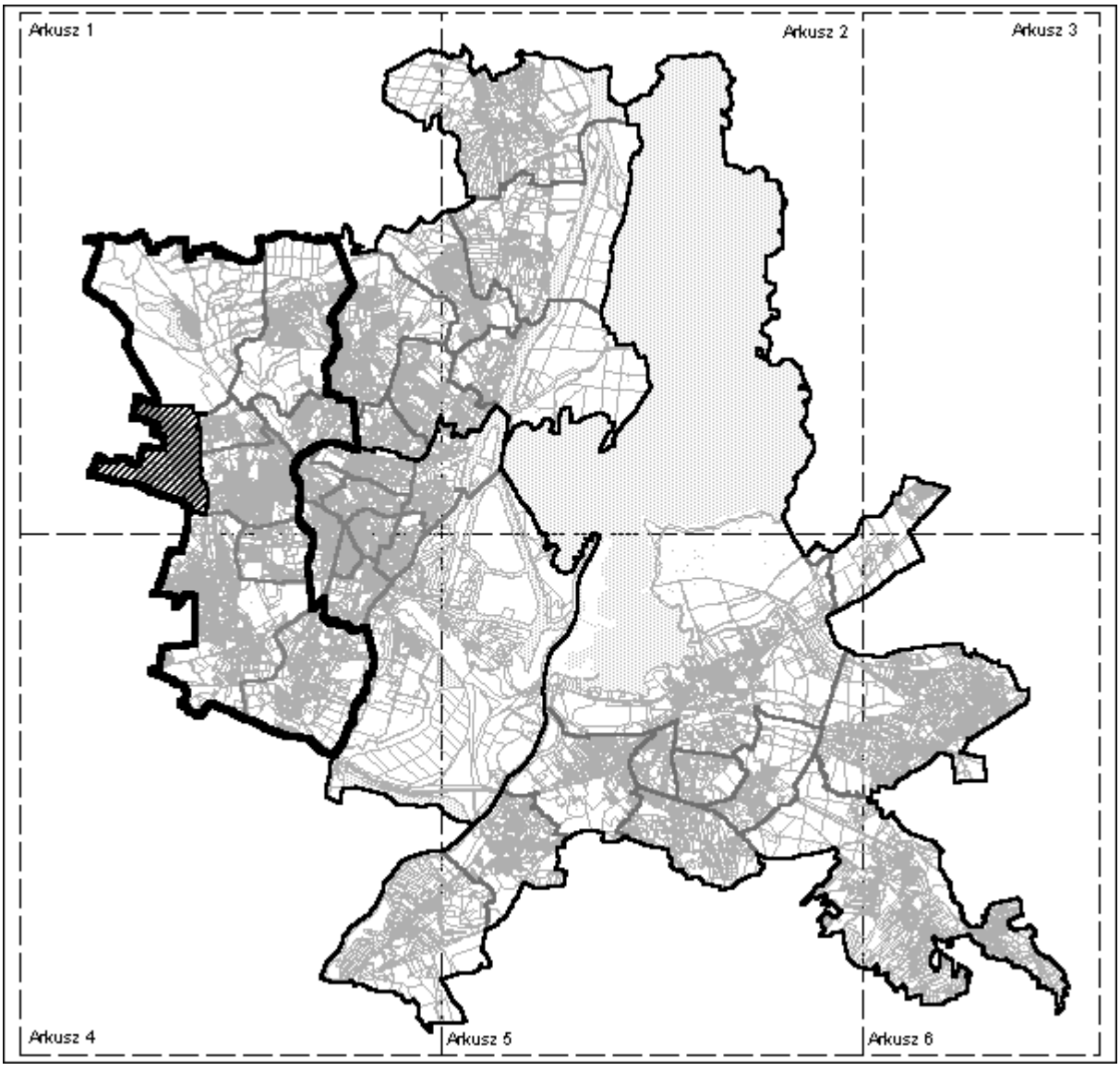
OSIEDLE	ARKOŃSKIE - NIEMIERZYN
Nr jednostki planistycznej	**Z.A.09.Z**
Powierzchnia w ha	2,41
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ulica Chopina, magistrala wodociągowa, magistrala cieplna, kolektor deszczowy, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	kolizje, konflikty, bariery: budynki mieszkalne do rozbiórki;
Kierunki:	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: minimum jedna jezdnia, dwa pasy ruchu; dopuszcza się lokalizację torowiska tramwajowego;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przebudowa ulicy z możliwością zmiany szerokości pasa drogowego;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**inżynieria**: istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	ARKOŃSKIE - NIEMIERZYN
Nr jednostki planistycznej	**Z.A.10.Z**
Powierzchnia w ha	4,48
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ulica Chopina, magistrala wodociągowa, magistrala cieplna, kolektor sanitarny i deszczowy, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: zieleń uliczna;
	ochrona zabytków: występowanie reliktów osadnictwa pradziejowego;
	kolizje, konflikty, bariery: istniejące linia elektroenergetyczna napowietrzna 110 kV i magistrala cieplna;
Kierunki:	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: minimum jedna jezdnia, dwa pasy ruchu; dopuszcza się lokalizację torowiska tramwajowego;
	trasy rowerowe: wprowadza się;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przebudowa ulicy z możliwością zmiany szerokości pasa drogowego;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**inżynieria**: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: fragment terenu objęty SZM;
	ochrona zabytków: ustalić strefę W III ochrony archeologicznej;

OSIEDLE	ARKOŃSKIE - NIEMIERZYN
Nr jednostki planistycznej	**Z.A.11.Z**
Powierzchnia w ha	3,13
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ulica Arkońska, magistrala wodociągowa, magistrala cieplna, kolektor sanitarny i deszczowy, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: zieleń uliczna;
	ochrona zabytków: występuje układ przestrzenny o wartościach lokalnych;
	kolizje, konflikty, bariery: istniejące linia elektroenergetyczna napowietrzna 110 kV i magistrala cieplna;
Kierunki:	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, torowisko tramwajowe wbudowane;
	trasy rowerowe: wprowadza się;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przebudowa ulicy z korektą szerokości pasa drogowego;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**inżynieria:** elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: zieleń przyuliczna do zachowania, obszar objęty SZM;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie;

OSIEDLE
BEZRZECZE

Osiedle zdominowane przez zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem funkcji uzupełniających w formie usług wolno stojących i wbudowanych, terenów zieleni oraz zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności. Utrzymuje się istniejące nieuciążliwe funkcje produkcyjne z dopuszczeniem ich przekształceń i wzbogacania zakresu usług i rzemiosła, z preferencją dla usług związanych z obsługą mieszkańców osiedla i gminy Dobra. Zapewnia się ochronę źródłowego odcinka rzeki Bukowej i strefy ochrony pośredniej ujęcia wody „Świerczewo”.



OSIEDLE	BEZRZECZE
Nr jednostki planistycznej	**Z.B.01**
Powierzchnia w ha	50,05
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi rzemieślnicze, usługi wolno stojące i wbudowane, ogrody działkowe; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie indywidualne; przepompownia ścieków;
	ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy - źródłowy odcinek rzeki Bukowej, ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: wartościowe elementy krajobrazu, obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
	funkcje uzupełniające: usługi wolno stojące i wbudowane, zieleń urządzona; enklawy zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności; ogrody działkowe;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia uwzględniające istniejącą kompozycję zabudowy do kontynuacji;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie i uzupełnienie istniejącej kompozycji zabudowy;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do istniejącego zagospodarowania terenu, w typie zabudowy istniejącej i wysokości do dwóch kondygnacji, nie wyższej od zabudowy istniejącej, dopuszcza się likwidację lub przekształcenie basenu przeciwpożarowego;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Modrej, Kirasjerów, Zaściankowej, Kaperskiej, Podchorążych, Grenadierów;
	inżynieria: budowa pompowni wody, sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: dolina rzeki Bukowej, fragment terenu objęty SZM; ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: strefa konserwatorska do ustalenia w planie;

OSIEDLE	BEZRZECZE
Nr jednostki planistycznej	**Z.B.02**
Powierzchnia w ha	217,02
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, ogrody działkowe przy ul. Łukasińskiego, zabudowa wielorodzinna przy ul. Brackiej – osiedle „Kadet"; magistrala wodociągowa, kolektor sanitarny, rurociąg tłoczny ścieków, przepompownia ścieków, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; indywidualne ogrzewanie; elektroenergetyczne linie napowietrzne 220 kV i 110 kV, teren częściowo w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Świerczewo";
	ochrona przyrody: dolina rzeki Bukowej z roślinnością przybrzeżną; ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: kościół na Krzekowie, dom mieszkalny z przedogródkiem od strony elewacji południowej i chałupa ryglowa wpisane do rejestru zabytków, zachowana niwa siedliskowa dawnej wsi Krzekowo, liczna zabudowa i obiekty w ewidencji konserwatorskiej, występują wartościowe elementy krajobrazu oraz relikty osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego;
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczne linie napowietrzne 220 kV i 110 kV;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, ujęcie wody podziemnej;
	funkcje uzupełniające: zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności**,** usługi i zieleń jako uzupełnienie programu funkcjonalnego; dopuszcza się użytkowanie ogrodów działkowych do czasu zapotrzebowania terenów na cele wskazane w kierunkach;
	działania zorganizowane: sukcesywne przekształcanie terenów ogrodów działkowych na zieleń urządzoną;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia uwzględniające istniejącą kompozycję zabudowy i układ historyczny dawnej wsi Krzekowo;
	obszary do zainwestowania: tereny niezainwestowane znajdujące się na południe od ul. Szerokiej oraz na zachód od ul. Żyznej;
	obszary i zadania strategiczne: Rewaloryzacja dawnej wsi Krzekowo; rozbudowa ujęcia wody;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie i uzupełnienie istniejącej kompozycji zabudowy, ogrody działkowe będące na obszarze rezerwacji terenu pod rozbudowę ujęcia wody do przekształcenia na zieleń urządzoną;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do istniejącego zagospodarowania terenu, w typie zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca, lokalizacja obiektów i urządzeń związanych z rozbudową ujęcia wody;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Szerokiej, Wroniej, Inspektowej, Modrej, Żyznej, Żniwnej, Łukasińskiego; przebieg trasy rowerowej wzdłuż ul. Szerokiej i Łukasińskiego;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 220 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy; elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; budowa stacji zasilającej wysokiego napięcia, rezerwacja terenu pod rozbudowę ujęcia wody „Świerczewo", istniejące magistrale, kolektor sanitarny, rurociąg tłoczny ścieków oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: dolina rzeki Bukowej, obszar objęty SZM, ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: strefa konserwatorska do ustalenia w planie, występuje strefa ochrony archeologicznej WIII, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona w planie, dla obiektów w rejestrze obowiązują tereny ochronne i zasady ekspozycji;

OSIEDLE	BEZRZECZE
Nr jednostki planistycznej	**Z.B.03**
Powierzchnia w ha	10,61
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** tereny produkcyjne, usługowe i handlowe; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne ogrzewanie; teren w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Świerczewo”;
	ochrona przyrody: dolina rzeki Bukowej, ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
Kierunki:	**funkcja dominująca:** produkcja, składy, logistyka;
	funkcje uzupełniające: usługi;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia zmierzające do aktywizacji terenu;
	obszary do zainwestowania: obszary uwolnione w procesie restrukturyzacji;
	obszary i zadania strategiczne: ochrona rzeki Bukowej**;**
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** przekształcenia zmierzające do intensyfikacji zagospodarowania terenu;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca;
	komunikacja: obsługa głównie z ul. Łukasińskiego; przebieg głównej ścieżki rowerowej wzdłuż ul. Łukasińskiego;
	inżynieria: sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona przyrody: dolina rzeki Bukowej, ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);

OSIEDLE	BEZRZECZE
Nr jednostki planistycznej	**Z.B.04**
Powierzchnia w ha	4,72
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ogrody działkowe, elektroenergetyczna linia napowietrzna 220 kV, zasilanie w wodę, energię poprzez istniejący system uzbrojenia; teren w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Świerczewo”;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
Kierunki:	**funkcja dominująca:** ogrody działkowe;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** ogrody działkowe do utrzymania;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** układ funkcjonalno – przestrzenny do zachowania;
	zasady zabudowy: uzupełnienie zabudowy na ogrodach działkowych;
	komunikacja: obsługa głównie z ul. Łukasińskiego i od strony gminy Dobra;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 220 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy; sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);

OSIEDLE	BEZRZECZE
Nr jednostki planistycznej	**Z.B.05.G**
Powierzchnia w ha	13,78
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** fragment ul. Taczaka, fragment ul. Brackiej i Żniwnej, zabudowa mieszkaniowa, tereny niezainwestowane; magistrala wodociągowa, gazociąg średniego ciśnienia, kolektor sanitarny, rurociąg tłoczny ścieków, kolektor deszczowy, uzbrojenie rozdzielcze; ulica częściowo w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Świerczewo"; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: możliwość występowania reliktów osadnictwa pradziejowego;
	kolizje, konflikty, bariery: wyburzenie trzech domów jednorodzinnych;
Kierunki	**klasa ulicy:** główna;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu i torowisko tramwajowe wydzielone;
	trasy rowerowe: wprowadza się przynajmniej na fragmencie ulicy od ul. Łukasińskiego do ul. Żniwnej;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń**: na istniejącej ul. Taczaka zachowanie przekroju jezdni ulicy z dopuszczalnymi korektami jej geometrii; na pozostałym odcinku budowa nowej ulicy; w rejonie os. Somosierry możliwa budowa pętli tramwajowo – autobusowej;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym; trasa szybkiego tramwaju;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: ustalić strefę W III ochrony archeologicznej; ochrona elementów ulicy do ustalenia w planach miejscowych;
Inżynieria	istniejące magistrale, kolektory, rurociąg tłoczy ścieków i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci; elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania;

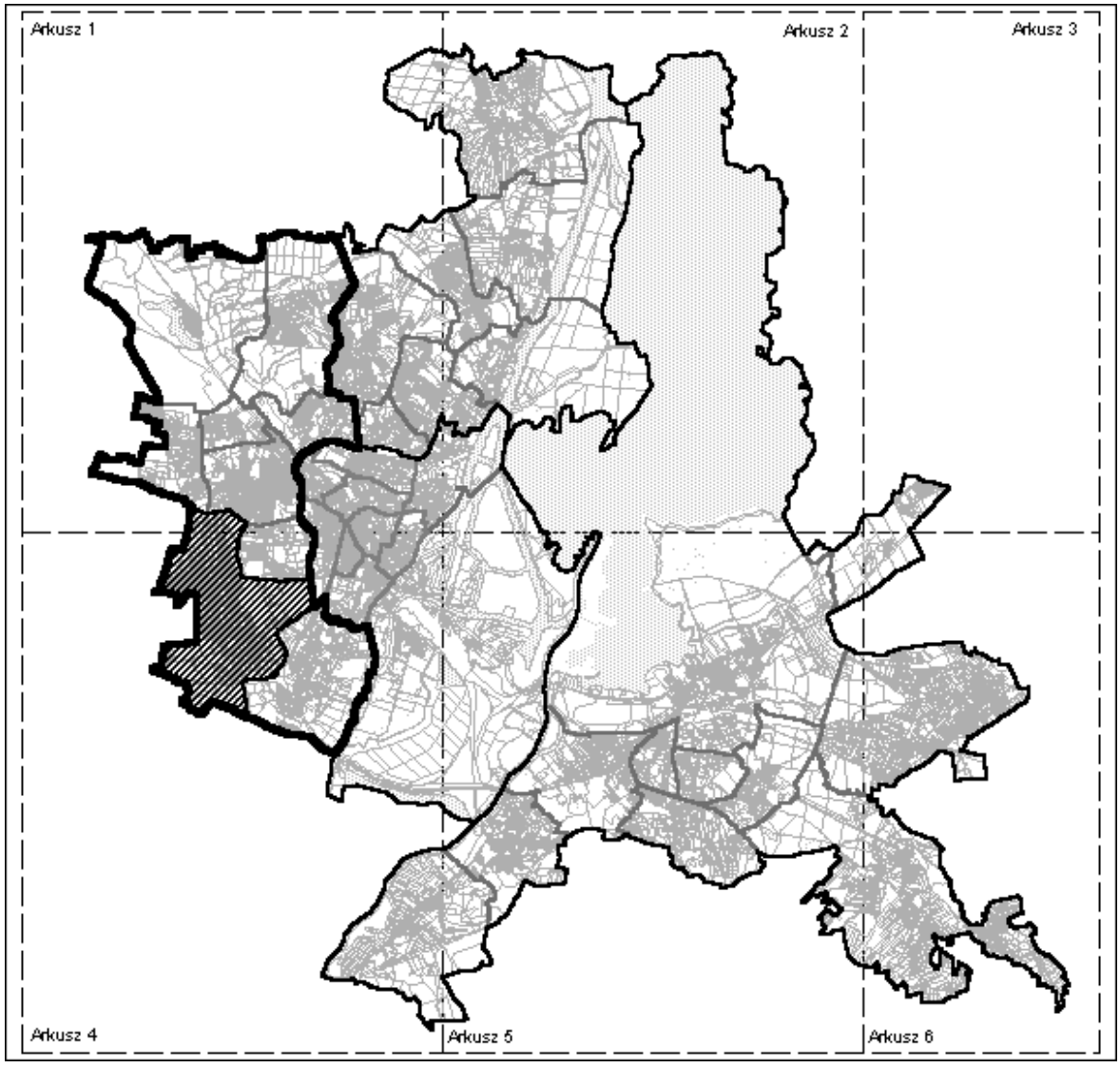
OSIEDLE	BEZRZECZE
Nr jednostki planistycznej	**Z.B.06.Z**
Powierzchnia w ha	2,96
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ul. Modra, ul. Koralowa; magistrala wodociągowa, gazociąg średniego ciśnienia, kolektor sanitarny i deszczowy, uzbrojenie rozdzielcze;
	ochrona przyrody: bezpośrednie sąsiedztwo obszarów wartościach przyrodniczych; ochrona zasobowa wód podziemnych, (GZWP 122);
	ochrona zabytków: występują wartościowe elementy krajobrazu;
Kierunki	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: jedna jezdnia o min. dwóch pasach ruchu;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** możliwa zmiana przekroju jezdni ulicy; zalecany przebieg trasy rowerowej przynajmniej na fragmencie ulicy;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych, (GZWP 122);
	ochrona zabytków: strefa konserwatorska do ustalenia w planie; ochrona elementów ulicy do ustalenia w planach miejscowych;
Inżynieria	istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	BEZRZECZE
Nr jednostki planistycznej	**Z.B.07.GP**
Powierzchnia w ha	9,78
Uwarunkowania	**stan zainwestowania**: odcinek ul. Łukasińskiego; elektroenergetyczna linia napowietrzna 220 kV, uzbrojenie rozdzielcze; ulica częściowo w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Świerczewo”;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: możliwość występowania reliktów osadnictwa pradziejowego;
	kolizje, konflikty, bariery: ograniczenia terenowe – sąsiedztwo terenu zamkniętego;
Kierunki	**klasa ulicy:** główna ruchu przyśpieszonego;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** budowa nowej ulicy; zalecane wprowadzenie trasy tramwajowej; zalecany przebieg trasy rowerowej przynajmniej na fragmencie ulicy;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym; pozyskanie terenów zamkniętych w celu budowy ulicy o właściwych parametrach;
	ochrona zabytków: ustalić strefę W III ochrony archeologicznej; ochrona elementów ulicy do ustalenia w planach miejscowych;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
Inżynieria	elektroenergetyczna linia 220 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE
GUMIEŃCE

Osiedle charakteryzuje wielość funkcji, jednak ich rozmieszczenie sprawia, że nie stanowią one źródła konfliktu. W części zachodniej osiedle rozwijać się będzie, jako enklawa zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej niskiej i wysokiej intensywności, o dużej atrakcyjności wynikającej z położenia względem centrum miasta i bardzo dobrego skomunikowania. W wyznaczonych terenach dopuszcza się utrzymanie nieuciążliwej produkcji i składów oraz usług, w tym także usług rozproszonych związanych z obsługą mieszkańców osiedla.
Funkcje cmentarne wspierane będą rozwojem usług związanych z funkcjonowaniem i utrzymaniem cmentarzy. W południowej części osiedla planuje się utrzymanie centrów handlowo-usługowych oraz produkcji i składów o znaczeniu ponadlokalnym, związanych z obsługą obszaru metropolitalnego.

Ze względu na duże znaczenie w Systemie Zieleni Miejskiej nakazuje się ochronę rzeki Bukowa i tworzonego przez tę rzekę korytarza ekologicznego. W stosunku do wszystkich funkcji dominujących planuje się wprowadzanie zieleni jako funkcji uzupełniającej.



OSIEDLE	GUMIEŃCE
Nr jednostki planistycznej	**Z.G.01**
Powierzchnia w ha	24,35
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ujęcie wody „Świerczewo” wraz ze strefą ochrony pośredniej, teren niezainwestowany; ogrody działkowe; magistrala wodociągowa;
	ochrona przyrody: obszar najwyższej ochrony zbiornika wód podziemnych (GZWP 122), dolina rzeki Bukowa;
	ochrona zabytków: lokalne wartości krajobrazowe, w części południowej możliwości występowania reliktów osadnictwa pradziejowego, obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** ujęcie wód podziemnych;
	funkcje uzupełniające: zieleń urządzona;
Polityka przestrzenna	**obszary do zainwestowania:** obszar w północno- zachodniej części terenu pod rozbudowę ujęcia wody;
	obszary i zadania strategiczne: ujęcie wód podziemnych;
	zasady zabudowy: zabudowa związana z ujęciem wody;
	komunikacja: obsługa głównie z ulicy Przygodnej; przebieg trasy rowerowej;
	inżynieria: utrzymanie i rozbudowa ujęcia wody „Świerczewo”, istniejące magistrale wodociągowe do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona przyrody: obszar najwyższej ochrony zbiornika wód podziemnych (GZWP 122), obszar objęty SZM;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej oraz strefa ochrony archeologicznej WIII;

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Nr jednostki planistycznej	**Z.G.02**
Powierzchnia w ha	29,75
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności; magistrala wodociągowa, kolektor deszczowy, przepompownia ścieków, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; teren w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Świerczewo”;
	ochrona przyrody: obszar najwyższej ochrony zbiornika wód podziemnych (GZWP 122), niewielki fragment doliny rzeki Bukowej, dolina rzeki Wierzbak;
	ochrona zabytków: obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: usługi wolno stojące i wbudowane, usługi sakralne, zieleń – stanowiące uzupełnienie programu funkcjonalnego;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia mające na celu uporządkowanie zainwestowanych terenów, polepszenie standardu i warunków mieszkaniowych, podział niezainwestowanych gruntów na działki z przeznaczeniem pod zabudowę, wyposażenie obszaru w niezbędne elementy funkcjonalne, zabudowa jednorodzinna;
	obszary do zainwestowania: teren wzdłuż ulic: St. Maczka, Marynarzy Polskich;
	obszary i zadania strategiczne: realizacja osiedla w zabudowie wielorodzinnej z uzupełniającym programem funkcjonalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** główna kompozycja oparta na sieci istniejących dróg, na terenach niezainwestowanych wykształcić tkankę przestrzenną z czytelnymi podziałami funkcjonalnymi, z zachowaniem terenów zielonych;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie i wysokości istniejącej zabudowy wielorodzinnej z uwzględnieniem realizacji dominującego wysokościowo obiektu sakralnego;
	komunikacja: obsługa głównie z ulicy St. Maczka i Marynarzy Polskich; przebieg trasy rowerowej;
	inżynieria: budowa kolektora deszczowego; istniejąca magistrala, kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: obszar najwyższej ochrony zbiornika wód podziemnych (GZWP 122), niewielki fragment obszaru objęty SZM, zachowanie otwartego cieku Wierzbak;

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Nr jednostki planistycznej	**Z.G.03**
Powierzchnia w ha	13,46
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** obiekty wielkopowierzchniowe, usługi, stacja paliw, parkingi; kolektor deszczowy, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojeni; teren w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Świerczewo”;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
Kierunki:	**funkcja dominująca:** teren lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;
	funkcje uzupełniające: usługi;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** poprawa standardów zagospodarowania, należy dążyć do zwiększenia powierzchni biologicznie czynnej;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** istniejąca kompozycja do zachowania i uzupełnienia;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie zabudowy istniejącej;
	komunikacja: obsługa głównie z ulicy Ku Słońcu, gen. St. Maczka i Marynarzy Polskich;
	inżynieria: istniejący kolektor i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Nr jednostki planistycznej	**Z.G.04**
Powierzchnia w ha	28,48
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ogrody działkowe; magistrala cieplna, kolektor sanitarny, ogólnospławny, deszczowy, zasilanie w wodę, energię poprzez istniejący system uzbrojenia; teren częściowo w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Świerczewo”;
	ochrona przyrody: dolina rzeki Bukowej i jeziorko Słoneczne, strefy ochronne ujęcia wody podziemnej; ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: obszar wartościowego krajobrazu osadniczego – otwartego, na styku ze strukturą urbanistyczną o wartościach lokalnych, występowanie reliktów osadnictwa pradziejowego;
	kolizje, konflikty, bariery: ogrody działkowe;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zieleń urządzona z urządzeniami rekreacji i sportu;
	funkcje uzupełniające: niezbędne usługi uzupełniające program funkcjonalno-przestrzenny, usługi sportu i rekreacji z dużą ilością terenów zieleni - zlokalizowane przy terenie ujęcia wody „Świerczewo”, ogrody działkowe przy ul. Szeligowskiego;
	działania zorganizowane: należy dążyć do spójnego zagospodarowania terenu według całościowej koncepcji funkcjonalno-przestrzennej; sukcesywne przekształcanie terenów ogrodów działkowych na zieleń urządzoną;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** uaktywnienia funkcjonalne, przywrócenie naturalnych walorów doliny rzeki Bukowej; utrzymanie otwartego terenu zieleni z jeziorem i rzeką;
	obszary do zainwestowania: teren do zagospodarowania na cele zieleni urządzonej;
	obszary i zadania strategiczne: stworzenie miejsca aktywnego wypoczynku poprzez realizację założenia parkowego kompleksu rekreacyjno-wypoczynkowego zieleni urządzonej wraz z uzupełniającym funkcjonalnie sportem i rekreacją;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** kompozycja zagospodarowania terenu podporządkowana istniejącym uwarunkowaniom terenu o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych;
	zasady zabudowy: zabudowa terenu sportu i rekreacji oraz niezbędna zabudowa usługowa stanowiące uzupełnienie funkcjonalne o wysokich walorach architektonicznych, uwzględniająca istniejące walory przyrodnicze i krajobrazowe;
	komunikacja: obsługa głównie z ulicy Szeligowskiego oraz ul. Przygodnej; przebieg trasy rowerowej;
	inżynieria: istniejące kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122); strefy ochronne ujęcia wody podziemnej, obszar objęty SZM, utworzenie zieleni urządzonej w dolinie rzeki Bukowej i wokół jeziora Słonecznego;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej oraz strefa ochrony archeologicznej WIII;

Id: 7CB01607-DAE5-4E61-9DEF-4AD7A669374C. Podpisany

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Nr jednostki planistycznej	**Z.G.05**
Powierzchnia w ha	22,11
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ogrody działkowe; enklawa zabudowy jednorodzinnej, przy ul. Witkiewicza, kolektory ogólnospławne, magistrala cieplna, zasilanie w wodę, energię poprzez istniejący system uzbrojenia; teren w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Świerczewo”
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122); strefy ochronne ujęcia wody podziemnej;
	ochrona zabytków: występowanie reliktów osadnictwa pradziejowego;
	kolizje, konflikty, bariery: ogrody działkowe;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zieleń urządzona;
	funkcje uzupełniające: obiekty i usługi uzupełniające program funkcjonalno-przestrzenny będące niezbędnym wyposażeniem terenu, enklawa zabudowy jednorodzinnej przy ul. Witkiewicza;
	działania zorganizowane: należy dążyć do spójnego zagospodarowania terenu według całościowej koncepcji funkcjonalno-przestrzennej; sukcesywne przekształcanie terenów ogrodów działkowych na zieleń urządzoną stanowiącą integralną część zespołu dominującego;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:**, przekształcenia w kierunku uaktywnienia funkcjonalnego terenu i nowego zagospodarowania;
	obszary do zainwestowania: cały teren stanowi obszar inwestycyjny;
	obszary i zadania strategiczne: stworzenie miejsca aktywnego wypoczynku poprzez realizację założenia parkowego;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** kompozycja uwzględniająca istniejące uwarunkowania wynikające z walorów przyrodniczych i krajobrazowych terenu oraz uwzględniająca możliwość lokalizacji obiektu, grupy obiektów dominujących kompozycyjnie lub będących głównym elementem krystalizującym kompozycję założenia parkowego;
	zasady zabudowy: zabudowa stanowiąca uzupełnenie programu funkcjonalo-przestrzennego o wysokich walorach architektonicznych;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic Derdowskiego i Witkiewicza;
	inżynieria: magistrala cieplna i kolektory ogólnospławne do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci; dopuszcza się budowę stacji zasilającej trakcję tramwajową;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122); obszar objęty SZM, zieleń urządzona;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony archeologicznej WIII;

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Nr jednostki planistycznej	**Z.G.06**
Powierzchnia w ha	24,53
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa jednorodzinna; enklawy istniejącej zabudowy wielorodzinnej, ogrody działkowe; zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie indywidualne, teren częściowo w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Świerczewo”;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122); część terenu w strefie ochronnej ujęcia wody podziemnej;
	ochrona zabytków: wartościowy układ przestrzenny w części znacznie zmodyfikowany, liczna zabudowa i obiekty w ewidencji konserwatorskiej, występowanie reliktów osadnictwa pradziejowego;
	kolizje, konflikty, bariery: ogrody działkowe;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa jednorodzinna;
	funkcje uzupełniające: enklawy istniejącej zabudowy wielorodzinnej, usługi wolno stojące i wbudowane oraz zieleń urządzona jako uzupełnienie struktury zabudowy jednorodzinnej;
	działania zorganizowane: sukcesywne przekształcanie terenów ogrodów działkowych na zieleń urządzoną;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia i uzupełniania zabudowy w istniejącej tkance mieszkaniowej z uwzględnieniem istniejącej kompozycji osiedla, poprawa warunków mieszkaniowych, istniejące ogrody przy ul. Ku Słońcu do przekształcenia na zieleń urządzoną;
	obszary do zainwestowania: uzupełnienie zabudowy na obszarach niezabudowanych;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** główna kompozycja zespołu zabudowy osiedla do zachowania;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie i wysokości zabudowy istniejącej;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Szeligowskiego, Zabużańska, Różyckiego, Źródlana, Kręta; przebieg trasy rowerowej;
	inżynieria: istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122); część terenu w strefie ochronnej ujęcia wody podziemnej; obszar objęty SZM;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej oraz strefa ochrony archeologicznej WIII;

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Nr jednostki planistycznej	**Z.G.07**
Powierzchnia w ha	6,38
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** składy, magazyny, produkcja, usługi, zabudowa wielorodzinna, kolektor sanitarny, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia, teren w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Świerczewo''; **ochrona przyrody:** ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122); **ochrona zabytków:** występowanie reliktów osadnictwa pradziejowego, obiekty w ewidencji konserwatorskiej; **kolizje, konflikty, bariery:** sąsiedztwo terenów zabudy jednorodzinnej;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; **funkcje uzupełniające:** usługi, rzemiosło;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** uporządkowanie, restrukturyzacja i przebudowa istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu, poprawa warunków zagospodarowania; **obszary do zainwestowania:** cały obszar stanowi potencjalny teren zainwestowania; **obszary i zadania strategiczne:** przywrócenie wartości funkcjonalno-przestrzennej terenu;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** restrukturyzacja i modernizacja układów funkcjonalno – przestrzennych; **zasady zabudowy:** nowa zabudowa nie wyższa od zabudowy istniejącej, wzdłuż ul. Hrubieszowskiej, na styku z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną uzupełnienie zabudowy o wysokości maksymalnie do 3 kondygnacji; **komunikacja:** obsługa głównie z ulic: Kwiatowa, Lubelska, Sandomierska; **inżynieria:** istniejący kolektor i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci; **ochrona przyrody:** ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122); **ochrona zabytków:** strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, występuje strefa ochrony archeologicznej WIII;

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Nr jednostki planistycznej	**Z.G.08**
Powierzchnia w ha	2,26
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** produkcja, usługi wolno stojące i wbudowane, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	kolizje, konflikty, bariery: sąsiedztwo terenów zabudowy jednorodzinnej;
	ochrona zabytków: na wschodnim skraju fragment struktury urbanistycznej o wartościach lokalnych oraz wartościowe elementy krajobrazu;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** produkcja, składy;
	funkcje uzupełniające: usługi, zieleń;
	działania zorganizowane: rewitalizacja obszaru zagospodarowania i zabudowy poprodukcyjnej i usługowej;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** uporządkowanie, restrukturyzacja i przebudowa istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu, poprawa warunków zagospodarowania;
	obszary do zainwestowania: cały obszar stanowi potencjalny teren inwestycyjny;
	obszary i zadania strategiczne: przywrócenie wartości funkcjonalno-przestrzennej zdegradowanych terenów;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** restrukturyzacja i modernizacja układów funkcjonalno – przestrzennych;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa o wysokości nie dominującej w krajobrazie osiedla;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Hrubieszowska, Spiska, Bieszczadzka;
	inżynieria: istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie;

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Nr jednostki planistycznej	**Z.G.09**
Powierzchnia w ha	203,30
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** gimnazjum, liceum, kościół, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, enklawy zabudowy wielorodzinnej, ogrody działkowe, tereny niezainwestowane, stacja zasilająca wysokiego napięcia „Gumieńce'', elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV, magistrala wodociągowa, kolektor sanitarny, kolektory deszczowe, stacja redukcyjna gazu II stopnia, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; indywidualne ogrzewanie; część terenu w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Świerczewo''; **ochrona przyrody:** dolina rzeki Gumieniec, ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122), część terenu w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Świerczewo''; **ochrona zabytków:** występują układy przestrzenne o wartościach lokalnych, wartościowe elementy krajobrazu, liczna zabudowa i obiekty w ewidencji konserwatorskiej, występowanie reliktów osadnictwa pradziejowego; **kolizje, konflikty, bariery:** elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa jednorodzinna; **funkcje uzupełniające:** usługi sportu i rekreacji z dużą ilością terenów zieleni przy ul. Ku Słońcu, ogrody działkowe przy ul. Bronowickiej oraz po płd. - zach. stronie ul. Spiskiej, działki rekreacyjno-wypoczynkowe przy ul. Mierzyńskiej, enklawy zabudowy wielorodzinnej, usługi sakralne, usługi oraz zieleń jako uzupełnienie struktury zabudowy jednorodzinnej; utrzymuje się usługi publiczne na obszarze jednostki; **działania zorganizowane:** sukcesywne przekształcanie ogrodów działkowych pomiędzy ul. Spiską i ul. Ku Słońcu na tereny rekreacji i sportu z dużą ilością terenów zieleni;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia i uzupełniania zabudowy w istniejącej tkance mieszkaniowej z uwzględnieniem istniejącej kompozycji osiedla, poprawa warunków mieszkaniowych; **obszary do zainwestowania:** tereny niezainwestowane w rejonie ul. Okulickiego i Harnasiów, uzupełnianie zabudowy w istniejącej tkance mieszkaniowej;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** utrzymanie charakteru osiedla z uwzględnieniem isniejącego środowiska przyrodniczego; **zasady zabudowy:** nowa zabudowa jednorodzinna w typie i wysokości zabudowy jednorodzinnej istniejącej o wartościach lokalnych, dopuszcza się likwidację lub przekształcenie basenu przeciwpożarowego; **komunikacja:** obsługa głównie z ulic: Hrubieszowska, Okulickiego, Kielecka, Wrocławska, Samborska, Harnasiów, Tyniecka, Ogrodowa, Zbójnicka; dostęp do ulicy Ku Słońcu i Europejskiej w ograniczonym zakresie; **inżynieria:** stacja zasilająca wysokiego napięcia „Gumieńce" do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy; elektroenergetyczne linie 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejąca magistrala, kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci; dopuszcza się budowę stacji zasilającej trakcję tramwajową; **ochrona przyrody:** ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122), fragment terenu objęty SZM, wzdłuż cieku Gumieniec utworzenie terenów zielonych; **ochrona zabytków:** strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, występuje strefa ochrony archeologicznej WIII; dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Nr jednostki planistycznej	**Z.G.10**
Powierzchnia w ha	6,62
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zieleń kanalizacja sanitarna i deszczowa;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122), użytek ekologiczny „Stawek na Gumieńcach”;
	ochrona zabytków: występowanie reliktów osadnictwa pradziejowego;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zieleń urządzona;
	funkcje uzupełniające: niezbędne elementy wyposażenia terenu;
	działania zorganizowane: należy dążyć do spójnego zagospodarowania terenu według całościowej koncepcji funkcjonalno-przestrzennej;
Polityka przestrzenna	**obszary i zadania strategiczne:** zachowanie naturalnego charakteru terenu chronionego przed zabudową;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** kompozycja wynikająca z istniejącego naturalnego zagospodarowania, podporządkowana istniejącym uwarunkowaniom wynikającym z walorów przyrodniczych i krajobrazowych terenu, istniejąca naturalna kompozycja zespołu zieleni do zachowania z dopuszczalnymi zmianami związanymi z realizacją funkcji parkowej;
	zasady zabudowy: elementy stanowiące niezbędne wyposażenie terenu dostosowuje się do istniejącego krajobrazu i wartości przyrodniczych; zakaz zabudowy w granicach użytku ekologicznego;
	komunikacja: obsługa głównie z ulicy Sybiraków;
	inżynieria: sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122), obszar do objęcia SZM, użytek ekologiczny;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony archeologicznej WIII;

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Nr jednostki planistycznej	**Z.G.11**
Powierzchnia w ha	72,72
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** cmentarz w trakcie realizacji, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV; sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	Kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** cmentarz;
	funkcje uzupełniające: funkcje stanowiące niezbędne, ściśle związane z funkcją dominującą elementy wyposażenia terenu;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** wszystkie tereny niezaiwestowane przeznacza się na realizację cmentarza;
	obszary do zainwestowania: cały obszar stanowi teren do zainwestowania;
	obszary i zadania strategiczne: realizacja cmentarza komunalnego z bogatym programem zieleni urządzonej;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** kompozycja cmentarza w formie założenia parkowego z uwzględnieniem możliwości realizacji dominującego wysokościowo obiektu sakralnego;
	zasady zabudowy: realizacja zasadniczych obiektów wyposażenia terenu w rejonie głównych wejść na teren cmentarza;
	komunikacja: obsługa z ulicy Bronowickiej;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Nr jednostki planistycznej	**Z.G.12**
Powierzchnia w ha	56,64
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** składy, magazyny, przemysł, usługi, (budynki „Famabudu"), zieleń urządzona przy Husarów, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne ogrzewanie;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122); zieleń urządzona przy zespole dworu i folwarku przy ul. Husarów;
	ochrona zabytków: dwór i folwark wpisane do rejestru zabytków, pozostała zabudowa zespołu w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** usługi, usługi produkcyjne, park technologiczny, produkcja;
	funkcje uzupełniające: mieszkalnictwo, w tym zbiorowe, drobna produkcja, składy, trasa tramwajowa, zalecany parking strategiczny, zieleń urządzona;
	działania zorganizowane: rewaloryzacja i odtworzenie parku przy zespole folwarcznym przy ul. Husarów według swobodnej historycznej kompozycji, rewitalizacja obszaru zagospodarowania, zabudowy produkcyjnej i usługowej;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia form zabudowy, uzupełnienia, wyposażenie terenu;
	obszary do zainwestowania: cały teren stanowi potencjalny obszar inwestycyjny;
	obszary i zadania strategiczne: budowa trasy tramwajowej z pętlą;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** restrukturyzacja i modernizacja układów funkcjonalno – przestrzennych, istniejący zespół zabudowy folwarku do zachowania i przekształceń uwzględniających historyczny układ przestrzenny, wymagane jest uporządkowanie całego terenu;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa wzdłuż ul. Cukrowej do 5 kondygnacji, w głębi terenu maksymalna wysokość nawiązująca do zabudowy Uniwersytetu Szczecińskiego;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Cukrowa i Bronowicka; wzdłuż ul. Cukrowej przebieg trasy tramwajowej na wydzielonym torowisku z pętlą w rejonie ul. Bronowickiej; dopuszcza się trasę tramwajową w ul. Bronowickiej; wskazana budowa parkingu strategicznego w rejonie ul. Husarów w przypadku rezygnacji z lokalizacji parkingu lub jego części w jednostce planistycznej Z.G.28; trasa rowerowa w ul. Cukrowej i ul. Bronowickiej;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci; dopuszcza się budowę stacji zasilającej trakcję tramwajową;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122); proponowane pomniki przyrody ożywionej;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona w planie, dla obiektów w rejestrze obowiązują tereny ochronne i zasady ekspozycji;

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Nr jednostki planistycznej	**Z.G.13**
Powierzchnia w ha	1,60
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; indywidualne ogrzewanie;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: część zespołu folwarcznego, wartościowy zespół zabudowy robotniczej;
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, sąsiedztwo terenów produkcji, składów;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
	funkcje uzupełniające: usługi wbudowane, zieleń jako uzupełnienie struktury zabudowy jednorodzinnej;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia i uzupełniania zabudowy w istniejącej tkance mieszkaniowej z uwzględnieniem istniejącej kompozycji zespołu zabudowy robotniczej, poprawa warunków mieszkaniowych;
	obszary do zainwestowania: do uzupełnienia zabudowa wzdłuż ul. Husarów;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** istniejąca kompozycja zespołu zabudowy do zachowania i uzupełnienia;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie i wysokości istniejącej zabudowy jednorodzinnej; zieleń izolacyjna wprowadzona na granicy z terenami przemysłowymi;
	komunikacja: obsługa głównie z ulicy Husarów; dopuszcza się budowę torowiska tramwajowego;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona w planie;

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Nr jednostki planistycznej	**Z.G.14**
Powierzchnia w ha	11,54
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa wielorodzinna, Uniwersytet Szczeciński, ogrody działkowe, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
Kierunki:	**funkcja dominująca:** usługi;
	funkcje uzupełniające: enklawy zabudowy wielorodzinnej, rzemiosło, zieleń jako uzupełnienie programu funkcjonalnego; utrzymuje się usługi publiczne na obszarze jednostki;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** uporządkowanie istniejącego zagospodarowania, poprawa warunków mieszkaniowych;
	obszary do zainwestowania: tereny zlokalizowane przy ul. Krakowskiej, Bronowickiej i Europejskiej;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** istniejąca kompozycja zespołu zabudowy do zachowania z uwzględnieniem możliwości uzupełnienia o nową zabudowę u zbiegu ul. Bronowickiej i Europejskiej z dopasowaniem do charakteru zabudowy istniejącej w sąsiedztwie;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa lokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej nie pogarszająca standardu zabudowy mieszkaniowej, nowa zabudowa w typie zabudowy i wysokości nie wyższej od zabudowy istniejącej;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Cukrowa i Bronowicka; dopuszcza się trasę tramwajową w ul. Bronowickiej;
	inżynieria: istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Nr jednostki planistycznej	**Z.G.15**
Powierzchnia w ha	16,86
Uwarunkowania	**stan zainwestowania**: usługi oświaty i wychowania, usługi opieki społecznej, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; indywidualne ogrzewanie, magistrala cieplna;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122); teren w otoczeniu wartościowych obszarów przyrodniczych;
	ochrona zabytków: wartościowy układ przestrzenny, wartościowe elementy krajobrazu, liczna zabudowa w ewidencji konserwatorskiej;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa jednorodzinna;
	funkcje uzupełniające: usługi wbudowane i wolno stojące, zieleń, stanowią uzupełnienie programu funkcjonalnego; utrzymuje się usługi publiczne na obszarze jednostki;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia mające na celu uporządkowanie zainwestowanych terenów, polepszenie standardu i warunków mieszkaniowych, wyposażenie obszaru w niezbędne elementy funkcjonalne;
	obszary do zainwestowania: uzupełnienie zabudowy na obszarach niezabudowanych;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** główna kompozycja zespołu zabudowy do zachowania;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie i wysokości zabudowy istniejącej;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Dworska, Krzywa;
	inżynieria: istniejąca magistrala cieplna oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122); obszar objęty SZM;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona w planie;

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Nr jednostki planistycznej	**Z.G.16**
Powierzchnia w ha	170,90
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** cmentarz miejski, magistrala cieplna, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne ogrzewanie;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122), wartościowy obszar przyrodniczy (florystyczno-faunistyczny) z cennymi okazami przyrody ożywionej;
	ochrona zabytków: Cmentarz Centralny wpisany do rejestru zabytków, wartościowy krajobraz cmentarza i jego obrzeży, wartościowa zabudowa w ewidencji konserwatorskiej, relikty osadnictwa pradziejowego;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** cmentarz komunalny;
	funkcje uzupełniające: funkcje i elementy stanowiące niezbędne, ściśle związane z funkcją dominującą wyposażenie terenu;
	działania zorganizowane: rewaloryzacja cmentarza w granicach wpisu do rejestru zabytków;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** obowiązuje trwałe zachowanie historycznego układu kompozycyjnego i historycznego ukształtowania terenu;
	obszary i zadania strategiczne: obszar przestrzeni publicznej - cmentarz komunalny w formie założenia parkowego;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** istniejąca kompozycja do zachowania, odtworzenia i uzupełnień, z uwzględnieniem układu historycznego;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa wyłącznie bezpośrednio związana z funkcją cmentarza, dostosowana do historycznego układu kompozycji, istniejącego krajobrazu, wartości kulturowych i przyrodniczych; ograniczony zakaz zabudowy;
	komunikacja: obsługa głównie z ulicy Ku Słońcu i Dworskiej oraz poprzez planowany układ komunikacyjny w terenie Z.G.21; lokalizacja parkingów dla samochodów osobowych dla obsługi cmentarza z uwzględnieniem stanowisk dla autokarów;
	inżynieria: istniejąca magistrala cieplna oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122), obszar objęty SZM;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej oraz strefa ochrony archeologicznej WIII, dla obiektu w rejestrze zabytków obowiązuje teren ochronny i zasady ekspozycji;

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Nr jednostki planistycznej	**Z.G.17**
Powierzchnia w ha	13,13
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zieleń urządzona, magistrala cieplna, kolektor sanitarny;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122), dolina rzeki Bukowej z zielenią towarzyszącą;
	ochrona zabytków: obszar wartościowego krajobrazu stycznego z zabytkowym cmentarzem;
	kolizje, konflikty, bariery: magistrala cieplna;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zieleń urządzona;
	funkcje uzupełniające: niezbędne elementy wyposażenia terenu;
	działania zorganizowane: należy dążyć do spójnego zagospodarowania terenu według całościowej koncepcji funkcjonalno-przestrzennej, uwzględniając ciągłość systemu zieleni wzdłuż rzeki Bukowej;
Polityka przestrzenna	**obszary i zadania strategiczne:** zachowanie naturalnego charakteru terenu chronionego przed zabudową;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** kompozycja zespołu zieleni parkowej wynikająca z istniejącego naturalnego zagospodarowania, podporządkowana istniejącym uwarunkowaniom i walorom przyrodniczym i krajobrazowym terenu doliny rzeki Bukowej, istniejąca kompozycja zespołu zieleni do zachowania z możliwością nieznacznych zmian związanych z realizacją funkcji zieleni urządzonej, wytworzenie ciągu spacerowego wzdłuż cieku Bukowa;
	zasady zabudowy: elementy stanowiące wyposażenie terenu dostosowowane do krajobrazu i wartości przyrodniczych;
	komunikacja: dojazd głównie z ulic: Mieszka I-go, Dworska;
	inżynieria: istniejaca magistrala, kolektor do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122), obszar objęty SZM, utrzymanie i ochrona naturalnych walorów rzeki Bukowej;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej;

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Nr jednostki planistycznej	**Z.G.18**
Powierzchnia w ha	72,17
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** szkoła podstawowa, kościół, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, salon samochodowy, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; indywidualne ogrzewanie, magistrala wodociągowa, magistrala cieplna, kolektor sanitarny i deszczowy, stacja redukcyjna gazu II stopnia;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122); teren w bezpośrednim sąsiedztwie wartościowych obszarów przyrodniczych;
	ochrona zabytków: kościół wpisany do rejestru zabytków, wartościowy układ dawnej wsi oraz osiedli międzywojennych, wartościowe elementy krajobrazowe, zabudowa w ewidencji konserwatorskiej, występowanie reliktów osadnictwa pradziejowego;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
	funkcje uzupełniające: enklawy zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności przy ul. Europejskiej, usługi wolno stojące i wbudowane, usługi sakralne, oraz zieleń jako uzupełnienie struktury zabudowy jednorodzinnej; utrzymuje się usługi publiczne na obszarze jednostki;
	działania zorganizowane: wszystkie grunty rolnicze przeznacza się na cele nierolnicze;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** uzupełnienie zabudowy w istniejącej tkance mieszkaniowej, wyposażenie obszaru w niezbędne elementy funkcjonalne, poprawa warunków mieszkaniowych;
	obszary do zainwestowania: tereny wzdłuż ul. Europejskiej;
	obszary i zadania strategiczne: realizacja osiedla w zabudowie jednorodzinnej;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** utrzymanie charakteru osiedla z uwzględnieniem środowiska przyrodniczego;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie istniejącej zabudowy;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Wierzbowa, Krakowska, Braniborska, Chobolańska, Zbójnicka;
	inżynieria: istniejąca magistrala, kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122); znaczna część terenu objęta SZM;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej oraz strefa ochrony archeologicznej WIII, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona w planie; dla obiektu w rejestrze obowiązuje teren ochronny i zasady ekspozycji;

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Nr jednostki planistycznej	**Z.G.19**
Powierzchnia w ha	9,35
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ogrody działkowe, hotel, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację ogólnospławną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122), fragment terenu wartościowy przyrodniczo;
	kolizje, konflikty, bariery: ogrody działkowe;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** usługi: hotelarstwa, handlu, gastronomii, sportu i rekereacji;
	funkcje uzupełniające: zabudowa wielorodzinna, zieleń urządzona;
	działania zorganizowane: likwidacja ogrodów działkowych;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** uporządkowanie i poprawa warunków zagospodarowania, przekształcenie terenu ogrodów działkowych na usługi sportu i rekreacji;
	obszary do zainwestowania: teren istniejących ogrodów działkowych;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** swobodny układ obiektów terenowych i kubaturowych z dużym udziałem zieleni ozdobnej, obowiązuje dostęp publiczny dla co najmniej 30 % programu rekracyjno-sportowego;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie zabudowy istniejącej;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Południowa, Ledóchowskiego, Reczańska;
	inżynieria: sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122), fragment obszaru objęty SZM;

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Nr jednostki planistycznej	**Z.G.20**
Powierzchnia w ha	5,14
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – osiedle „Reda”, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację ogólnospławną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: usługi wolno stojące i wbudowane; zieleń zlokalizowana wśród zabudowy wielorodzinnej stanowiąca uzupełnienie struktury funkcjonalnej;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia mające na celu uporządkowanie zainwestowanych terenów, polepszenie standardu i warunków mieszkaniowych, wyposażenie obszaru w niezbędne elementy funkcjonalne;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** do zachowania i uzupełnienia istniejący układ zabudowy wielorodzinnej o swobodnej kompozycji z udziałem zieleni w postaci skwerów i parków osiedlowych;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie i wysokości zabudowy istniejącej;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Ledóchowskiego, Reczańska;
	inżynieria: sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Nr jednostki planistycznej	**Z.G.21**
Powierzchnia w ha	11,63
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** handel, usługi, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizacje sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; indywidualne ogrzewanie;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122); enklawy wartościowej zieleni wysokiej;
	ochrona zabytków: wiatrak wpisany do rejestru zabytków, wartości krajobrazowe, występowanie reliktów osadnictwa pradziejowego;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** usługi;
	funkcje uzupełniające: rzemiosło i zieleń jako uzupełnienie programu funkcjonalnego;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia mające na celu wyposażenie, zabudowę i zagospodarowanie terenu;
	obszary do zainwestowania: tereny wzdłuż ul. Mieszka I;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** kompozycja nie wpływająca na pogorszenie walorów krajobrazowych Cmentarza Centralnego, uwzględniająca wprowadzenie pasów zieleni wzdłuż głównego ciągu pieszego prowadzącego na teren cmentarza;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa z dostosowaniem do istniejącego krajobrazu;
	komunikacja: obsługa głównie poprzez planowany układ komunikacyjny terenu;
	inżynieria: sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122), niewielki fragment terenu objęty SZM;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej oraz strefa ochrony archeologicznej WIII, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona w planie, dla obiektów w rejestrze obowiązują tereny ochronne i zasady ekspozycji;

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Nr jednostki planistycznej	**Z.G.22**
Powierzchnia w ha	7,91
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** budynki d. Polmozbytu, usługi motoryzacyjne, handel, stacja zasilająca wysokiego napięcia ,,Białowieska'', elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: występują relikty osadnictwa pradziejowego;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** usługi;
	funkcje uzupełniające: rzemiosło i zieleń stanowiące uzupełnienie programu funkcjonalnego;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** uporządkowanie, restrukturyzacja i istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu, poprawa warunków zagospodarowania;
	obszary do zainwestowania: obszar stanowi potencjalny teren inwestycyjny;
	obszary i zadania strategiczne: przywrócenie wartości funkcjonalno-przestrzennej;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** restrukturyzacja i modernizacja układu funkcjonalno – przestrzennego, wymagane uporządkowanie zagospodarowania terenu;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa o wysokości nie wyższej niż 8 kondygnacji z miejscowym dopuszczeniem realizacji obiektów 12 kondygnacyjnych;
	komunikacja: obsługa głównie z ulicy Białowieskiej;
	inżynieria: stacja zasilająca wysokiego napięcia „Białowieska" do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy. Elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony archeologicznej WIII;

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Nr jednostki planistycznej	**Z.G.23**
Powierzchnia w ha	12,52
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** usługi wolno stojące i wbudowane, przedszkole publiczne, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, magistrala wodociągowa, magistrala cieplna, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; indywidualne ogrzewanie;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122); wartościowy obszar przyrodniczy;
	ochrona zabytków: wartościowy układ urbanistyczny, liczne obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
	funkcje uzupełniające: usługi wbudowane i wolno stojące głównie wzdłuż ul. Mieszka I, usługi publiczne oraz zieleń stanowiąca uzupełnienie programu funkcjonalnego;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia i uzupełniania zabudowy w istniejącej tkance mieszkaniowej z uwzględnieniem istniejącej kompozycji zespołu zabudowy, poprawa warunków mieszkaniowych;
	obszary do zainwestowania: teren na przedłużeniu na zamknięciu ul. Lednickiej, do uzupełnienia zabudowa wewnątrz osiedla mieszkaniowego;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** istniejąca kompozycja zespołu zabudowy do zachowania i uzupełnienia;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie i wysokości istniejącej zabudowy jednorodzinnej, zabudowa wzdłuż rzeki Bukowej uwzględniająca naturalne walory przyrodnicze i krajobrazowe terenu;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Lednicka, Dożynkowa, Żytnia;
	inżynieria: istniejące magistrale oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);obszar objęty SZM;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie;

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Nr jednostki planistycznej	**Z.G.24**
Powierzchnia w ha	29,52
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** enklawa usług przy ul. Białowieskiej, ogrody działkowe, rzeka Bukowa wraz z przyległymi terenami zieleni, magistrala wodociągowa, kolektor sanitarny, kolektor tłoczny ścieków, przepompownia ścieków „Białowieska", elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122); dolina rzeki Bukowej z zielenią towarzyszącą;
	ochrona zabytków: występowanie wartościowych form krajobrazu przyrodniczego, relikty osadnictwa pradziejowego;
	kolizje, konflikty, bariery: część obszar przeznaczona na zieleń parkową stanowi własność prywatną;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zieleń urządzona z niezbędnymi elementami wyposażenia;
	funkcje uzupełniające: ogrody działkowe, enklawa usług przy ul. Białowieskiej;
	działania zorganizowane: należy dążyć do spójnego zagospodarowania terenu według całościowej koncepcji funkcjonalno-przestrzennej, uwzględniając ciągłość systemu zieleni wzdłuż rzeki Bukowej; część ogrodów działkowych do przekształcenia na zieleń urządzaną;
Polityka przestrzenna	**obszary i zadania strategiczne:** zachowanie naturalnego charakteru terenu zieleni urządzonej chronionego przed zabudową;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** kompozycja zespołu zieleni urządzonej wynikająca z istniejącego naturalnego zagospodarowania, podporządkowana istniejącym uwarunkowaniom i walorom przyrodniczym i krajobrazowym terenu doliny rzeki Bukowej, istniejąca kompozycja zespołu zieleni do zachowania z możliwością nieznacznych zmian związanych z realizacją funkcji parkowej, wytworzenie ciągu spacerowego wzdłuż cieku Bukowa;
	zasady zabudowy: elementy stanowiące wyposażenie terenu dostosowuje się do istniejącego krajobrazu i wartości przyrodniczych; zakaz zabudowy w granicach proponowanego użytku ekologicznego;
	komunikacja: obsługa głównie z ulicy Białowieskiej;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; pompownia ścieków „Białowieska'' do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; istniejąca magistrala, kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122); obszar objęty SZM, proponowany użytek ekologiczny wzdłuż rzeki Bukowej;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie oraz strefa ochrony archeologicznej WII;

Id: 7CB01607-DAE5-4E61-9DEF-4AD7A669374C. Podpisany

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Nr jednostki planistycznej	**Z.G.25**
Powierzchnia w ha	30,59
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** sklepy wielkopowierzchniowe, stacja benzynowa, ogrody działkowe, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, magistrala wodociągowa, magistrala cieplna, kolektor deszczowy, istniejąca lokalna oczyszczalnia ścieków, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne ogrzewanie;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	kolizje, konflikty, bariery: istniejące ogrody działkowe;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** teren lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, produkcja;
	funkcje uzupełniające: rzemiosło, usługi, zabudowa wielorodzinna i zieleń stanowiąca uzupełnienie funkcjonalne terenu;
	działania zorganizowane: przywrócenie wartości funkcjonalno-przestrzennej;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** likwidacja ogrodów działkowych z przeznaczeniem na usługi, przekształcenia form zabudowy, uzupełnienia, wyposażenie terenu;
	obszary do zainwestowania: cały teren usługowy stanowi potencjalny obszar inwestycyjny;
	obszary i zadania strategiczne: przywrócenie wartości funkcjonalno-przestrzennej terenu;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** uporządkowanie i restrukturyzacja istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu, poprawa warunków zagospodarowania; modernizacja układu funkcjonalno – przestrzennego;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa w nawiązaniu do typu zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca;
	komunikacja: obsługa głównie z ulicy Południowej (bocznej);
	inżynieria: istniejąca magistrala, kolektor oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; likwidacja oczyszczalni ścieków i budowa przepompowni ścieków; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Nr jednostki planistycznej	**Z.G.26**
Powierzchnia w ha	12,46
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna, usługi, dworzec Gumieńce, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; indywidualne ogrzewanie; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: wartościowy układ wnętrza ulicznego, obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczna linia napowietrzna 110kV;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
	funkcje uzupełniające: pas zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wzdłuż ul. Cukrowej, usługi wbudowane i wolno stojące oraz zieleń stanowiąca uzupełnienie programu funkcjonalnego; usługi pasażerskie;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia i uzupełniania zabudowy w istniejącej tkance mieszkaniowej z uwzględnieniem istniejącej kompozycji zespołu zabudowy, poprawa warunków mieszkaniowych;
	obszary do zainwestowania: teren w rejonie ulic: Południowej i Radomskiej, do uzupełnienia zabudowa wewnątrz osiedla mieszkaniowego;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** istniejąca kompozycja zespołu zabudowy do zachowania i uzupełnienia, lokalizacja zabudowy usługowej uwzględniająca możliwość realizacji pasa zieleni izolującej przestrzeń mieszkaniową;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w typie i wysokości istniejącej zabudowy, zabudowa usługowa nie pogarszająca standardu zabudowy mieszkaniowej znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Cukrowa, Radomska, Płocka;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie;

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Nr jednostki planistycznej	**Z.G.27**
Powierzchnia w ha	4,45
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** obiekty i urządzenia kolejowe, nieużytki;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** produkcja i składy, usługi, logistyka;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** swobodne zagospodarowanie w zależności od przeznaczenia; dopuszcza się wspólne zagospodarowanie z terenem po stronie gminy Kołbaskowo;
	obszary do zainwestowania: cały obszar stanowi potencjalny teren inwestycyjny;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** wymagane jest uporządkowanie terenu;
	komunikacja: obsługa od strony gminy Kołbaskowo lub przez tereny kolejowe;
	inżynieria: dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Nr jednostki planistycznej	**Z.G.28**
Powierzchnia w ha	64,19
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** koszary, usługi, stacja paliw, budynki cukrowni, ogrody działkowe, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, teren zamknięty, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: wartościowy zespół fabryczny cukrowni, dawne koszary, obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV i 220 kV;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** teren lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, usługi, park technologiczny, centrum logistyczne;
	funkcje uzupełniające: produkcja, mieszkalnictwo, baza ratownictwa, parking strategiczny, dopuszcza się lokalizację trasy tramwajowej z pętlą wzdłuż ul. Autostrada Poznańska z możliwością kontynuacji trasy na terenie gminy Kołbaskowo;
	działania zorganizowane: obiekty koszarowe do rewitalizacji, restrukturyzacja i rewitalizacja obszarów poprzemysłowych, wskazany teren do rekultywacji;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** wymagane jest uporządkowanie i rekultywacja terenu, wyposażenie terenu w elementy komunikacji wewnętrznej, adaptacja wartościowej zabudowy; w planach miejscowych dopuszcza się korekty granic jednostki planistycznej oznaczonej na rysunku studium;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** kompozycja zespołu zabudowy do uzupełnień; adaptacja części zespołu zabudowy historycznej;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do typu historycznej zabudowy - do 4 kondygnacji;
	komunikacja: obsługa głównie z ul. Autostrada Poznańska, ul. Cukrowej i drogi do Rajkowa; obsługa z ul. Południowej w ograniczonym zakresie; dopuszcza się rezygnację z lokalizacji parkingu strategicznego lub jego części w przypadku realizacji parkingu w jednostce planistycznej Z.G.12 w rejonie ul. Huzarów; trsa rowerowa w ul. Cukrowej;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci; dopuszcza się budowę stacji zasilającej trakcję tramwajową;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Nr jednostki planistycznej	**Z.G.29.G**
powierzchnia w ha	14,77
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** odcinek ul. Krakowskiej, ul. Europejska, część ul. Derdowskiego; magistrala wodociągowa, cieplna, kolektory sanitarne i deszczowe; sieci uzbrojenia rozdzielczego; część terenu w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Świerczewo”;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122); teren położony w bezpośrednim sąsiedztwie wartościowych obszarów przyrodniczych;
	ochrona zabytków: relikty osadnictwa pradziejowego;
Kierunki:	**klasa ulicy:** główna;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu; dopuszcza się trasę tramwajową na odcinku pomiędzy ul. Bronowicka a Rondem Uniwersyteckim;
	trasy rowerowe: wprowadza się na całej długości ulicy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przebudowa ulicy na odcinku od ul. Taczaka do ul. Ku Słońcu; na pozostałym odcinku zachowanie istniejącego przekroju jezdni ulicy z dopuszczalnymi niewielkimi korektami jej geometrii;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona zabytków: występuje strefa WIII ochrony archeologicznej; ochrona elementów ulicy do ustalenia w planach miejscowych;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122), fragment terenu w SZM;
Inżynieria	istniejące magistrale, kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Nr jednostki planistycznej	**Z.G.30.G**
Powierzchnia w ha	8,95
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** odcinek ul. Ku Słońcu; ulica w ciągu drogi krajowej nr 10, magistrala wodociągowa, cieplna, gazowa, kolektory sanitarne i deszczowe; sieci uzbrojenia rozdzielczego; część terenu w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Świerczewo’’;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122); fragment terenu położony w bezpośrednim sąsiedztwie wartościowych obszarów przyrodniczych;
	ochrona zabytków: struktura urbanistyczna o wartościach lokalnych, występują relikty osadnictwa pradziejowego;
Kierunki:	**klasa ulicy:** główna;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu i torowisko tramwajowe wydzielone;
	trasy rowerowe: wprowadza się na całej długości ulicy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** budowa drugiej jezdni ulicy na odcinku od ul. Krętej do ul. Kwiatowej; budowa torowiska tramwajowego (dwa tory) przynajmniej do terenu Z.G.31.GP;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej oraz strefy W III ochrony archeologicznej; ochrona elementów ulicy do ustalenia w planach miejscowych;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122); fragment terenu objęty SZM;
Inżynieria	istniejące magistrale, kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci; dopuszcza się budowę stacji zasilającej trakcję tramwajową;

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Nr jednostki planistycznej	**Z.G.31.GP**
Powierzchnia w ha	1,65
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** fragment dojazdu do hipermarketu, tereny niezainwestowane, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
Kierunki:	**klasa ulicy:** główna ruchu przyśpieszonego;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu;
	trasy rowerowe: wprowadza się;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** budowa drugiej jezdni ulicy do połączenia z planowaną drogą krajową nr 10 na terenie gminy Dobra; zalecane wprowadzenie trasy tramwajowej;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Inżynieria	sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Nr jednostki planistycznej	**Z.G.32.G**
Powierzchnia w ha	6,45
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** fragment istniejącej ul. Taczaka, magistrala wodociągowa, cieplna, kolektory sanitarne i deszczowe; sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122); teren położony w bezpośrednim sąsiedztwie wartościowych obszarów przyrodniczych;
Kierunki	**klasa ulicy:** główna;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu + torowisko tramwajowe wydzielone;
	trasy rowerowe: wprowadza się na całej długości ulicy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie istniejącego przekroju jezdni ulicy z dopuszczalnymi niewielkimi korektami jej geometrii;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym; trasa szybkiego tramwaju;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122); obszar objęty SZM;
Inżynieria	istniejące magistrale, kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

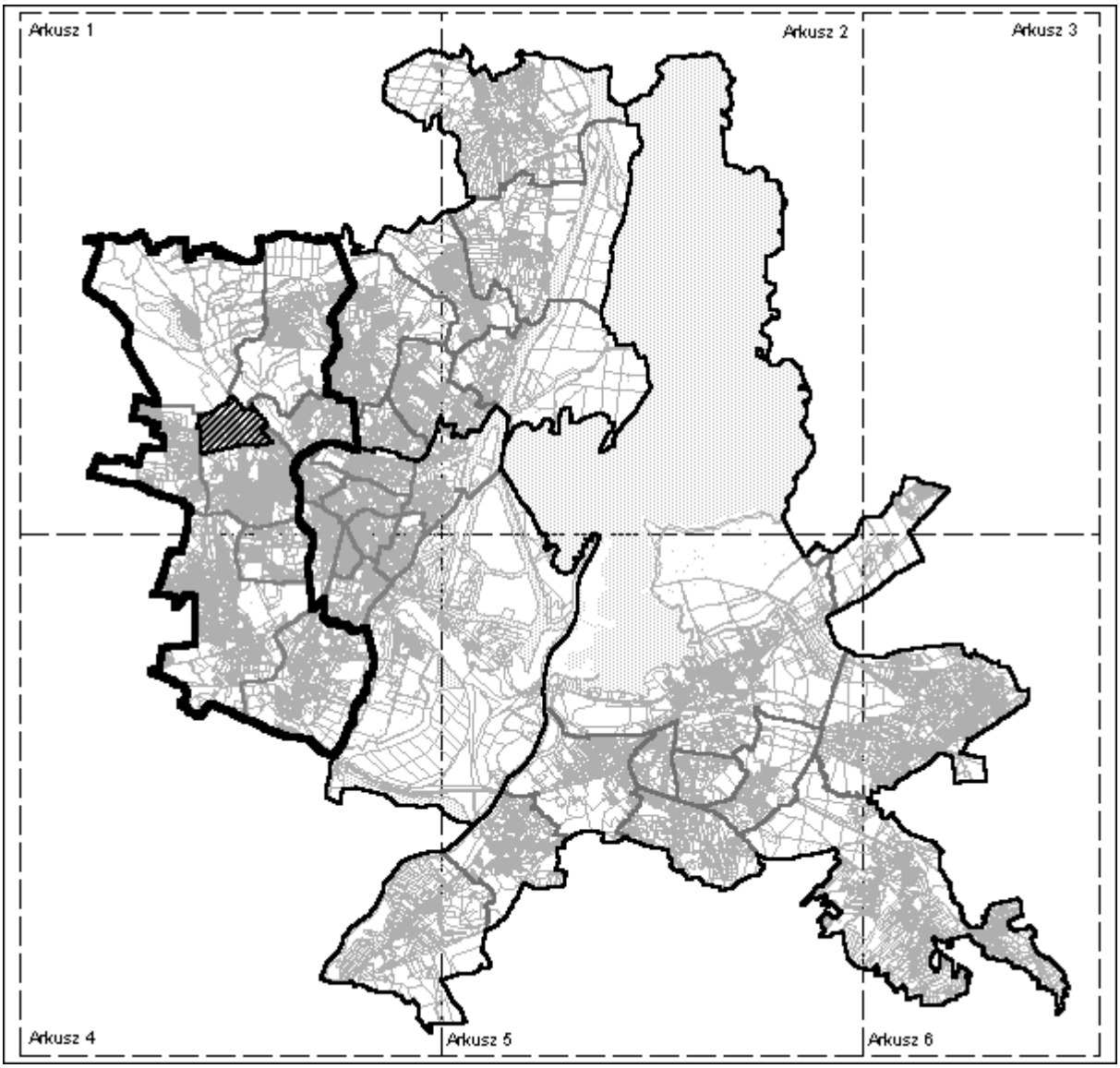
OSIEDLE	GUMIEŃCE
Nr jednostki planistycznej	**Z.G.33.Z**
Powierzchnia w ha	1,85
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** fragment istniejącej ul. Derdowskiego; stacja redukcyjna gazu II stopnia; magistrala wodociągowa, cieplna; sieci uzbrojenia rozdzielczego; część terenu w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Świerczewo”;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
Kierunki:	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu;
	trasy rowerowe: wprowadza się na całej długości ulicy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** budowa drugiej jezdni ulicy;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
Inżynieria	Istniejące magistrale oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Nr jednostki planistycznej	**Z.G.34.G**
Powierzchnia w ha	14,61
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** fragment istniejącej ul. Mieszka I i ul. Południowej; ulica w ciągu drogi krajowej nr 13; magistrala wodociągowa, magistrala gazowa średniego ciśnienia, magistrala cieplna, kolektory sanitarne i deszczowe, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
Kierunki:	**klasa ulicy:** główna;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu + torowisko tramwajowe wydzielone;
	trasy rowerowe: wprowadza się na całej długości ulicy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie przekroju jezdni ulicy Mieszka I z dopuszczalnymi korektami jej geometrii; budowa torowiska tramwajowego ul. Mieszka I; zalecana budowa wydzielonego torowiska tramwajowego w ciagu ul. Południowej wraz z kontynuacja na terenie gminy Kołbaskowo lub wzdłuż ulicy Z.G.35.Z; obustronne wydzielone drogi rowerowe;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
Inżynieria	istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Nr jednostki planistycznej	**Z.G.35.Z**
Powierzchnia w ha	3,7
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** fragment istniejącej ul. Cukrowej; ulica w ciągu drogi krajowej nr 13; magistrala wodociągowa, kolektor deszczowy; sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
Kierunki:	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: jedna jezdnia o min. dwóch pasach ruchu;
	trasy rowerowe: wprowadza się na całej długości ulicy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** dopuszczalne zmiany istniejącego przekroju jezdni; budowa wydzielonego torowiska tramwajowego wzdłuż ul. Autostrada Poznańska i ul. Cukrowej z możliwością kontynuacji trasy na terenie gminy Kołbaskowo; dopuszcza się lokalizację torowiska tramwajowego w jednostce planistycznej Z.G.28; w planach miejscowych dopuszcza się korekty granic jednostki planistycznej oznaczonej na rysunku studium; docelowo zmiana przebiegu drogi krajowej nr 13; nowy przebieg na przedłużeniu ul. Południowej;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
Inżynieria	istniejąca magistrala, kolektor i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE
ZAWADZKIEGO - KLONOWICA

Osiedle zdominowane przez zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wysokiej intensywności. Kierunkowe zmiany zagospodarowania osiedla obejmują utrzymanie terenów usług sportu i rekreacji z realizowaną w osiedlu halą widowiskowo - sportową. Przewiduje się dalszy rozwój usług uzupełniających podstawowe funkcje zlokalizowane w osiedlu, w tym usługi turystyki, gastronomii, handlu, kultury, edukacji, zajezdnia autobusowa, działalność rzemieślnicza. Program usług może być realizowany w obiektach wolno stojących lub jako usługi wbudowane w zależności od dopuszczeń wskazanych w poszczególnych jednostkach planistycznych.



OSIEDLE	ZAWADZKIEGO – KLONOWICA
Nr jednostki planistycznej	**Z.K.01**
Powierzchnia w ha	16,34
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** usługi sportu i rekreacji, tor kolarski z zapleczem usługowym, szczątkowa zabudowa wielorodzinna; zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia, ogrzewanie lokalne;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: wartościowy krajobraz terenu toru kolarskiego, obiekt w ewidencji konserwatorskiej;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** usługi sportu i rekreacji, teren organizacji imprez masowych;
	funkcje uzupełniające: usługi turystyki, gastronomii, handlu, kultury i nauki jako uzupełnienie funkcji dominującej terenu, istniejąca legalnie zabudowa mieszkaniowa;
	działania zorganizowane: budowa centrum sportowo-rekreacyjnego i hali widowiskowo - sportowej;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia mające na celu stworzenie atrakcyjnego zagospodarowania terenu sportowo-rekreacyjnego, możliwość modernizacji, przebudowy toru kolarskiego bądź realizacji nowego obiektu sportowego wraz z niezbędnym zapleczem;
	obszary do zainwestowania: obszar od strony ul. Szafera stanowi teren inwestycyjny;
	zasady zabudowy: zabudowa obiektem lub grupą obiektów sportowych o wysokich walorach architektonicznych wyróżniający się skalą i formą zabudowy;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Szafera i ulicy bez nazwy (boczna Wojska Polskiego);
	inżynieria: sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej; dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	ZAWADZKIEGO – KLONOWICA
Nr jednostki planistycznej	**Z.K.02**
Powierzchnia w ha	88,76
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa wielorodzinna wysokiej intensywności wraz z usługami uzupełniającymi funkcje mieszkalne, zajezdnia autobusowa, zaplecze techniczno - remontowe, zakład oczyszczania, ogrody działkowe, usługi kultury i oświaty, fragmentarycznie zabudowa jednorodzinna, tereny zieleni osiedlowej, występuje obiekt stanowiący dobro kultury współczesnej, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia, ogrzewanie lokalne, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, stacje redukcyjne gazu II stopnia, magistrala wodociągowa, cieplna, kolektor deszczowy;
	ochrona przyrody: wartościowa zieleń wysoka**;** ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: zabytkowy cmentarz i ciąg dawnej drogi, na płd. - wsch. skraju fragment układu przestrzennego o wartościach lokalnych, występowanie reliktów osadnictwa pradziejowego, obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: niedostateczna liczba miejsc postojowych i garaży, ogrody działkowe przy ul. Wojska Polskiego; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa wielorodzinna wysokiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: usługi wolno stojące i wbudowane; zieleń zlokalizowana wśród zabudowy wielorodzinnej, zieleń urządzona u zbiegu ulic Wojska Polskiego i Szafera, zabudowa jednorodzinna przy ul. Unii Lubelskiej; usługi publiczne, usługi sakralne; dopuszcza się utrzymanie istniejącego zagospodarowania związanego z komunikacją publiczną do czasu relokacji funkcji;
	działania zorganizowane: sukcesywne przekształcanie terenów ogrodów działkowych na zieleń urządzoną, pozyskiwanie terenów i budowa zaplecza parkingowo-garażowego;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia mające na celu uporządkowanie zainwestowanych terenów oraz polepszenie standardu i warunków mieszkaniowych; ochrona budynku kościoła stanowiącego dobro kultury współczesnej;
	obszary i zadania strategiczne: wskazanie terenów dla lokalizacji miejsc postojowych i garaży dla osiedla;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** do zachowania i uzupełnienia istniejący układ zabudowy wielorodzinnej o swobodnej kompozycji z udziałem zieleni w postaci skwerów i parków osiedlowych, kompozycja zabudowy jednorodzinnej przy ul. Unii Lubelskiej do zachowania i uzupełnienia;
	zasady zabudowy: nowa zabudowy w typie zabudowy istniejącej, dopuszcza się likwidację lub przekształcenie basenu przeciwpożarowego;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Zawadzkiego, Romera, Benesza, Unii Lubelskiej, Litewskiej, Klonowica; trasa rowerowa w ul. Unii Lubelskiej, ul. Klonowaci i ul. Zawadzkiego;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania, istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci; dopuszcza się budowę stacji zasilającej trakcję tramwajową;
	ochrona przyrody: proponowane pomniki przyrody ożywionej; ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej oraz strefa ochrony archeologicznej WIII;

OSIEDLE	ZAWADZKIEGO - KLONOWICA
Nr jednostki planistycznej	**Z.K.03**
Powierzchnia w ha	5,56
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** tereny usługowe o różnych funkcjach: zaplecze techniczno remontowe, administracja, strażnica pożarna, usługi sanitarne, ciepłownia; zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, magistrala cieplna, stacja zasilająca trakcję tramwajową;
	ochrona przyrody: wartościowa zieleń wysoka; ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	kolizje, konflikty, bariery: lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej bezpośrednio w sąsiedztwie zakładu oczyszczania; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** usługi, usługi produkcyjne;
	funkcje uzupełniające: działalność rzemieślnicza, zieleń, jako uzupełnienie funkcji dominującej; dopuszcza się utrzymanie istniejącego zagospodarowania związanego z komunikacją publiczną do czasu relokacji funkcji;
	działania zorganizowane: obszar do objęcia programem rewitalizacji;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** uporządkowanie, restrukturyzacja i przebudowa istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu, poprawa warunków zagospodarowania;
	obszary do zainwestowania: cały teren stanowi potencjalny obszar inwestycyjny;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** restrukturyzacja i modernizacja układów funkcjonalno – przestrzennych;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa nie wyższa od zabudowy istniejącej wzdłuż ul. Klonowica;
	komunikacja: obsługa głównie z ulicy Klonowica;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania, istniejąca magistrala cieplna oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; ciepłownia do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i możliwości realizacji jako kogeneracyjne źródło ciepła i energii elektrycznej; realizacja nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: proponowane pomniki przyrody ożywionej; ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);

OSIEDLE	ZAWADZKIEGO - KLONOWICA
Nr jednostki planistycznej	**Z.K.04**
Powierzchnia w ha	6,15
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zajezdnia tramwajowa, ogrody działkowe; zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia, ogrzewanie lokalne;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: zabytkowy zespół zajezdni tramwajowej, obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zajezdnia tramwajowa;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** obowiązuje utrzymanie w pełnej pierwotnej kompozycji architektonicznej obiektów o szczególnych wartościach kulturowych i zabytkowych podlegających ochronie konserwatorskiej;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** do utrzymania historyczna kompozycja zespołu zabudowy;
	zasady zabudowy: dopuszcza się lokalizację obiektów stanowiących wyposażenie obszaru z dostosowaniem do istniejącego krajobrazu i otaczającej zabudowy;
	komunikacja: obsługa z Al. Wojska Polskiego;
	inżynieria: sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	ZAWADZKIEGO - KLONOWICA
Nr jednostki planistycznej	**Z.K.05**
Powierzchnia w ha	9,67
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** istniejące tereny rekreacyjno-sportowe, schronisko dla zwierząt, teren po byłym motocrossie; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, stacja zasilająca trakcję tramwajową „Las Arkoński"; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia, ogrzewanie lokalne;
	ochrona przyrody: bezpośrednie sąsiedztwo wartościowych obszarów przyrodniczych, ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: zabytki militarne wbudowane, wartości krajobrazowe terenu przyparkowego;
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** teren usług sportu – cel publiczny realizacja obiektu sportowego, rekreacja, turystyka, gastronomia, rozrywka, m.in. zespół hotelowo-rekreacyjny, ośrodek szkoleniowy i odnowy;
	funkcje uzupełniające: usługi i zieleń, jako uzupełnienie programu funkcjonalnego, dopuszcza się schronisko dla zwierząt;
	działania zorganizowane: należy dążyć do spójnego zagospodarowania działek po motocrossie według całościowej koncepcji funkcjonalno – przestrzennej;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia w kierunku uaktywnienia i poprawy wyposażenia terenu, zagospodarowanie zakomponowane z poszanowaniem sąsiedztwa terenów przyparkowych;
	obszary do zainwestowania: cały obszar stanowi potencjalny teren inwestycyjny;
	obszary i zadania strategiczne: utworzenie kompleksu rekreacyjno-sportowego z dużą ilością zieleni będącego uzupełnieniem kompleksu parkowo-leśnego Parku Arkońskiego i zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Zespół Parków Kasprowicza-Arkoński", stworzenie miejsca aktywnego wypoczynku;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** obowiązuje wprowadzenie systemu ciągów pieszych łączących kompozycyjnie ul. Wincentego Pola z al. Wojska Polskiego;
	zasady zabudowy: zabudowa do 24 m o wysokich walorach architektonicznych, uwzględniająca wartości przyrodnicze i krajobrazowe terenu z zachowaniem istniejących skarp wzdłuż al. Wojska Polskiego i ul. Wincentego Pola;
	komunikacja: obsługa głównie z al. Wojska Polskiego;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona przyrody: obszar objęty SZM; ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);

OSIEDLE	ZAWADZKIEGO - KLONOWICA
Nr jednostki planistycznej	**Z.K.06**
Powierzchnia w ha	2,42
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** teren sportu i rekreacji – istniejący stadion lekkoatletyczny przy ul. Litewskiej; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia, ogrzewanie lokalne;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: występują wartościowe elementy krajobrazu;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** teren sportu i rekreacji;
	funkcje uzupełniające: zieleń i niezbędne usługi stanowiące uzupełnienie programu funkcjonalnego;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** uporządkowanie istniejącego zagospodarowania, przekształcenia mające na celu stworzenie atrakcyjnego zagospodarowania terenu sportowo - rekreacyjnego, polepszenie standardów istniejącego stadionu lekkoatletycznego poprzez dopuszczenie modernizacji, przebudowy, rozbudowy obiektu oraz zaplecza treningowego i sportowego z dopuszczeniem możliwości przekrycia obiektu;
	obszary do zainwestowania: teren zainwestowany do uzupełnienia o niezbędne elementy programu funkcjonalno-przestrzennego;
	obszary i zadania strategiczne: zachowanie funkcji sportowej;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** istniejąca kompozycja do zachowania;
	zasady zabudowy: zabudowa obiektem sportowym o wysokich walorach architektonicznych;
	komunikacja: obsługa komunikacyjna głównie z ul. Litewskiej;
	inżynieria: sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);

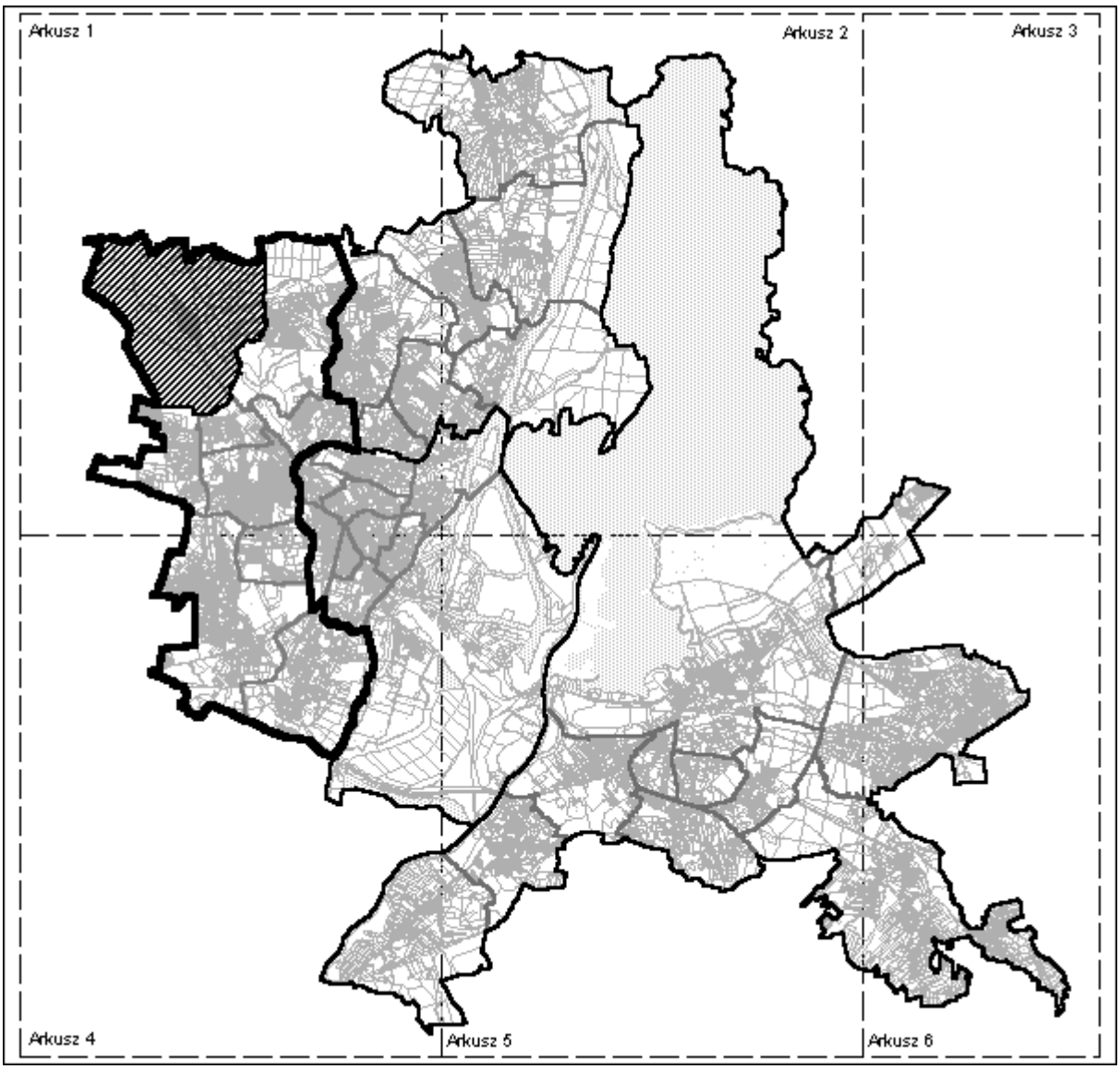
OSIEDLE	ZAWADZKIEGO - KLONOWICA
Nr jednostki planistycznej	**Z.K.07**
Powierzchnia w ha	12,02
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** tereny przemysłowo-usługowe o różnorodnych funkcjach: stacja paliw, enklawa zabudowy jednorodzinnej zlokalizowana przy ul. Wojska Polskiego; stacja zasilająca wysokiego napięcia „Polmo", elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia, ogrzewanie lokalne, studnie awaryjne ujęcia wody dla potrzeb kryzysowych;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122), wartościowa zieleń wysoka;
	ochrona zabytków: obszar d. zakładów Stoewera, zabytki w ewidencji konserwatorskiej, wartościowe zespoły urbanistyczne;
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** teren usług, teren lokalizacji obiektu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;
	funkcje uzupełniające: produkcja, enklawa zabudowy jednorodzinnej przy ul. Wojska Polskiego, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
	działania zorganizowane: rewitalizacja obszaru zagospodarowania i zabudowy poprodukcyjnej i usługowej;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** uporządkowanie, restrukturyzacja i przebudowa istniejącej zabudowy i zagospodarowania, poprawienie warunków użytkowania terenu, obowiązuje utrzymanie pełnej pierwotnej kompozycji architektonicznej obiektów o szczególnych wartościach kulturowych i zabytkowych podlegających ochronie konserwatorskiej;
	obszary do zainwestowania: tereny po dawnych zakładach produkcyjnych fabryki maszyn i urządzeń;
	obszary i zadania strategiczne: przywrócenie wartości funkcjonalno-przestrzennej zdegradowanych terenów i wykształcenie struktury efektywnej i sprawnej funkcjonalnie;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** nowe zagospodarowanie uwzględniające kompozycję budynków o szczególnych wartościach kulturowych i zabytkowych podlegających ochronie konserwatorskiej w południowo – wschodniej części terenu;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa harmonijnie wkomponowana i dostosowana do istniejącego krajobrazu i otaczającej zabudowy historycznej;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: al. Wojska Polskiego, Unii Lubelskiej, Litewskiej;
	inżynieria: stacja zasilająca wysokiego napięcia „Polmo" do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy; elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych; studnie awaryjne ujęcia wody do zachowania; dopuszcza się ich likwidację pod warunkiem odtworzenia w obszarze terenu;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122), proponowany pomnik przyrody ożywionej;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona w planie;

OSIEDLE	ZAWADZKIEGO – KLONOWICA
Nr jednostki planistycznej	**Z.K.08.G**
Powierzchnia w ha	9,76
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ul. Szafera, magistrala wodociągowa, gazowa, kolektory ogólnospławne i deszczowy, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
Kierunki	**klasa ulicy:** główna;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu + torowisko tramwajowe wydzielone;
	trasy rowerowe: wprowadza się na całej długości ulicy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** budowa drugiej jezdni ulicy oraz torowiska tramwajowego i pętli tramwajowo - autobusowej; obustronne drogi rowerowe;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym; trasa szybkiego tramwaju na odcinku od ul. Modrej do pętli;
Standardy kształtowania przestrzeni	**inżynieria:** istniejący kolektor sanitarny i kolektor deszczowy, magistrala wodociągowa oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);

OSIEDLE	ZAWADZKIEGO – KLONOWICA
Nr jednostki planistycznej	**Z.K.09.G**
Powierzchnia w ha	6,25
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** Al. Wojska Polskiego, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, magistrala wodociągowa, gazowa, kolektory ogólnospławne i deszczowy, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122); aleja kasztanowców;
	ochrona zabytków: występują wartościowe elementy krajobrazu;
Kierunki	**klasa ulicy:** główna;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu + torowisko tramwajowe wydzielone poza jezdnię; obustronne drogi rowerowe;
	trasy rowerowe: wprowadza się na całej długości ulicy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie dwujezdniowego przekroju ulicy z dopuszczalnymi niewielkimi korektami jego geometrii;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122); szpalery zieleni wysokiej do zachowania;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej;
Standardy kształtowania przestrzeni	**inżynieria:** elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejący kolektor ogólnospławny i kolektory deszczowe, magistrala wodociągowa oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

GŁĘBOKIE - PILCHOWO

Osiedle podlegające ograniczeniom w zainwestowaniu, wynikającym z istniejących wartości przyrodniczych i krajobrazowych. Utrzymuje się ochronę terenów zieleni w stopniu zapewniającym witalność istniejących wartości przyrodniczych, proponuje się utworzenie Parku Krajobrazowego „Puszcza Wkrzańska”. Szczególnej ochronie podlegają zasoby wód podziemnych i wód powierzchniowych. Na całym terenie osiedla z wyłączeniem enklaw zabudowy mieszkaniowej, plaży i kąpieliska miejskiego oraz związanych z nimi terenów sportowo – rekreacyjno – wypoczynkowych dopuszcza się jedynie jako uzupełniające, funkcje rekreacyjno – turystyczne. W zabudowie mieszkaniowej dopuszcza się usługi wolno stojące i wbudowane, a na terenie kąpieliska miejskiego usługi gastronomiczne, turystyczne związane z obsługą kąpieliska i szlaków turystycznych.



OSIEDLE	GŁĘBOKIE - PILCHOWO
Nr jednostki planistycznej	**Z.L. 01**
Powierzchnia w ha	22,21
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** teren ujęcia wody i stacji wodociągowej „Pilchowo” wraz ze strefą ochrony pośredniej;
	ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy**,** ochrona zasobowa wód podziemnych, strefa bezpośrednia i pośrednia ochrony ujęcia, obszar najwyższej i wysokiej ochrony zbiornika wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: zabytek techniki zabudowania stacji wodociągowej w ewidencji konserwatorskiej, układ przestrzenny o wartościach lokalnych, na pd.-zach. skraju występują relikty osadnictwa pradziejowego;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** ujęcie wody;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** obszar stanowiący rezerwę dla ujęcia wody;
	obszary i zadania strategiczne: obszar ujęcia wody;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** do zachowania i uzupełnienia zabudowa przy ul. Wodociągowej;
	zasady zabudowy: zachowanie formy obiektów przy ul. Wodociągowej;
	Komunikacja: obsługa od ulicy Zegadłowicza przez ulicę Wodociągową;
	inżynieria: do zachowania: teren ujęcia wody i stacji wodociągowej „Pilchowo” wraz ze strefą ochrony pośredniej;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122), obszar objęty SZM;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, występuje strefa ochrony archeologicznej WIII; dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	GŁĘBOKIE - PILCHOWO
Nr jednostki planistycznej	**Z.L. 02**
Powierzchnia w ha	8,58
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa, magistrala wodociągowa, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie indywidualne; teren w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Pilchowo”;
	ochrona przyrody: strefa pośrednia ujęcia wody, obszar najwyższej i wysokiej ochrony zbiornika wód podziemnych;
	ochrona zabytków: układ urbanistyczny o wartościach lokalnych, liczne obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
	funkcje uzupełniające: usługi wolno stojące i wbudowane oraz zieleń stanowiąca uzupełnienie programu funkcjonalnego;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia dysharmonijnych form zabudowy, w nawiązaniu do wartości lokalnych, uzupełnienia zabudowy w celu utrwalenia lokalnego układu przestrzennego, wyposażenie terenu, poprawa warunków mieszkaniowych;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** kompozycja zespołu zabudowy do zachowania, dopuszcza się uzupełnienia zabudowy;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca;
	komunikacja: obsługa od ulicy Zegadłowicza poprzez sieć ulic lokalnych;
	inżynieria: strefa ochrony pośredniej ujęcia wody „Pilchowo”; rozbudowa systemu uzbrojenia rozdzielczego; istniejąca magistrala oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona przyrody: strefa pośrednia ujęcia wody, obszar najwyższej i wysokiej ochrony zbiornika wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie;

OSIEDLE	GŁĘBOKIE - PILCHOWO
Nr jednostki planistycznej	**Z.L. 03**
Powierzchnia w ha	346,21
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** lasy, parking obsługujący funkcje związane z jeziorem Głębokim, ogrody działkowe, uprawy ogrodnicze, elektroenergetyczne linie napowietrzne 220 kV i 110 kV, teren częściowo w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Pilchowo"; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy, Park Leśny Głębokie - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie" o wielofunkcyjnej i zrównoważonej gospodarce leśnej, w tym aktywna ochrona przyrody, obszar najwyższej i wysokiej ochrony zbiornika wód podziemnych;
	ochrona zabytków: wartościowe elementy krajobrazowe zespołu leśno-miejskiego, występują liczne relikty osadnictwa pradziejowego;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** lasy;
	funkcje uzupełniające: rekreacyjno – turystyczne wraz z zapleczem parkingowym, ogrody działkowe, zieleń naturalna;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** utrzymanie naturalnego charakteru parku leśnego bez wprowadzania obiektów bazy noclegowej i obiektów masowej rekreacji, wyposażenie terenu w ścieżki rekreacyjno – wypoczynkowe tak, aby tworzyły spójny i sprawny system komunikacji rekreacyjnej z sąsiednimi parkami leśno - miejskimi i miastem;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** do utrzymania naturalny charakter obszaru;
	zasady zabudowy: zakaz zabudowy, wyjątek stanowi wyposażenie terenu w sanitariaty ogólnodostępne;
	komunikacja: dojazd od ul. Zegadłowicza oraz ulic lokalnych, w tym Pogodnej, Jaworowej; przebieg trasy rowerowej**;** projektowana trasa konna;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 220 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy; elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; strefa ochrony pośredniej ujęcia wody „Pilchowo", rozbudowa systemu uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: teren objęty SZM, proponowane utworzenie zespołu przyrodniczo - krajobrazowego, „Puszcze Szczecińskie", proponowane pomniki przyrody ożywionej; ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122), proponowany zespół przyrodniczo – krajobrazowy;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, występuje strefa ochrony archeologicznej WII i WIII;

OSIEDLE	GŁĘBOKIE - PILCHOWO
Nr jednostki planistycznej	**Z.L.04**
Powierzchnia w ha	330, 50
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** tereny leśne, teren częściowo w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Pilchowo”; zasilanie w wodę, energię poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy, Park Leśny Głębokie - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, częściowo objęty „Zespołem przyrodniczo - krajobrazowym Dolina Siedmiu Młynów i źródła strumienia Osówka”, strumień Zielonka, na fragmencie terenu ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: wartościowy zespół krajobrazowy utworzony w obszarze reliktów dawnych młynów i zagospodarowania parkowego, obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** lasy;
	funkcje uzupełniające: rekreacyjno – turystyczne, enklawy usług oraz zieleń stanowiące uzupełnienie programu funkcjonalnego;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** utrzymanie naturalnego charakteru parku leśnego bez wprowadzania obiektów bazy noclegowej i obiektów rekreacji z wyłączeniem terenów „Doliny Siedmiu Młynów”; odtworzenie stawów w „Dolinie Siedmiu Młynów” wraz z zabudową o funkcji gastronomicznej, noclegowej, edukacyjnej, itp., związanej z obsługą terenów leśnych, rekreacyjno - wypoczynkowych i wykorzystującą również istniejące obiekty budowlane, wyposażenie terenu w ścieżki rekreacyjno – wypoczynkowe tak, aby tworzyły spójny i sprawny system komunikacji rekreacyjnej z sąsiednimi parkami leśno-miejskimi i miastem;
	obszary i zadania strategiczne: wzbogacenie wypoczynkowego charakteru lasu poprzez wprowadzenie atrakcji turystycznych i wyposażenia „Doliny Siedmiu Młynów”;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** układ szlaków turystycznych do utrzymania i wzbogacenia;
	zasady zabudowy: odtworzenie zabudowy w „Dolinie Siedmiu Młynów” w oparciu o materiały archiwalne, nowa zabudowa usługowa dla obsługi terenu zalecana na obrzeżu lasu przy ulicach, ograniczony zakaz zabudowy;
	komunikacja: dojazd od ul. Zegadłowicza i Miodowej; projektowana trasa konna; przebieg trasy rowerowej;
	inżynieria: strefa ochrony pośredniej ujęcia wody „Pilchowo”, budowa i rozbudowa systemu uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, teren częściowo objęty „Zespołem przyrodniczo - krajobrazowym Dolina Siedmiu Młynów i źródła strumienia Osówka”, objęty SZM, proponowane utworzenie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, proponowane pomniki przyrody ożywionej i nieożywionej, zachowanie naturalnego charakteru cieku Zielonka**,** na fragmencie terenu ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona w planie;

OSIEDLE	GŁĘBOKIE – PILCHOWO
Nr jednostki planistycznej	**Z.L. 05**
Powierzchnia w ha	55,45
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** tereny rekreacyjne wokół jeziora Głębokie razem z jeziorem, plaża i kąpielisko miejskie, tereny leśne, teren w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Pilchowo”, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie indywidualne;
	ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy, jezioro Głębokie w otoczeniu wodochronnych lasów, ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: obszar parkowy w granicach osiedla, relikty osadnictwa średniowiecznego;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zieleń naturalna z jeziorem Głębokie, rekreacja i wypoczynek;
	funkcje uzupełniające: plaża i kąpielisko miejskie, usługi sportu, usługi gastronomiczne i turystyczne związane z obsługą kąpieliska i szlaków turystycznych;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia w kierunku uaktywnienia i poprawy wyposażenia kąpieliska miejskiego, realizacja parkingu „leśnego”;
	obszary i zadania strategiczne: uporządkowanie istniejącego zagospodarowania, przekształcenia mające na celu stworzenie atrakcyjnego zagospodarowania terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, uaktywnienie kąpieliska miejskiego;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** do zachowania charakter rekreacyjny kąpieliska;
	zasady zabudowy: realizacja pomostów, usług przy jeziorze Głębokie, związanych z funkcją terenu, ograniczony zakaz zabudowy w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego;
	komunikacja: obsługa od ulicy Zegadłowicza, także poprzez sieć ulic lokalnych; przebieg trasy rowerowej;
	Inżynieria: strefa ochrony pośredniej ujęcia wody „Pilchowo”; rozbudowa systemu uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: proponowany zespół przyrodniczo - krajobrazowy, proponowane pomniki przyrody ożywionej, obszar objęty SZM, ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, występuje strefa ochrony archeologicznej WIII;

Id: 7CB01607-DAE5-4E61-9DEF-4AD7A669374C. Podpisany

OSIEDLE	GŁĘBOKIE - PILCHOWO
Nr jednostki planistycznej	**Z.L. 06**
Powierzchnia w ha	30,69
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa jednorodzinna, zabudowa usługowa, kościół, szkoła, przedszkole, teren w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Pilchowo”, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie indywidualne;
	ochrona przyrody: wartościowa zieleń przydomowa, ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: wartościowy układ urbanistyczny, liczne obiekty w ewidencji konserwatorskiej, relikty osadnictwa średniowiecznego;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
	funkcje uzupełniające: usługi wolno stojące i wbudowane, usługi sakralne, enklawy usług oraz zieleń leśna stanowiące uzupełnienie programu funkcjonalnego; utrzymuje się usługi publiczne na obszarze jednostki, w tym istniejące obiekty oświaty;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** nieliczne uzupełnienia zabudowy utrwalające kompozycję lokalnego układu przestrzennego - przekształcenia dysharmonijnych form zabudowy w nawiązaniu do wartości lokalnych, poprawa warunków mieszkaniowych, w tym uzupełnienie wyposażenia terenu, utrzymanie wartościowego drzewostanu i projektowanie nowej zieleni w oparciu o preferencje lokalne; dopuszcza się uzupełnienia zabudowy i podziały wtórne wyłącznie na terenach wskazanych w planie;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** istniejąca wypełniona kompozycja zespołu zabudowy do zachowania i nielicznych uzupełnień, utrzymanie kościoła jako dominanty lokalnego układu przestrzennego, urządzenie ciągów pieszych i tras rowerowych;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca;
	komunikacja: obsługa od ul. Zegadłowicza, poprzez sieć ulic lokalnych;
	inżynieria: sieci uzbrojenia rozdzielczego do budowy, utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona przyrody: do zachowania wartościowy drzewostan, teren objęty SZM, ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie występuje strefa ochrony archeologicznej WIII; dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	GŁĘBOKIE - PILCHOWO
Nr jednostki planistycznej	**Z.L.07**
Powierzchnia w ha	10,22
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** tereny leśne, teren częściowo w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Arkonka"; kolektor sanitarny; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie indywidualne;
	ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy, Park Leśny Arkoński - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie; na fragmencie terenu ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: wartościowy zespół krajobrazowy parku leśno-miejskiego;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** lasy;
	funkcje uzupełniające: rekreacyjno – turystyczne, usługi sportu i rekreacji z dużą ilością zieleni;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** utrzymanie naturalnego parku leśnego bez wprowadzania obiektów bazy noclegowej i obiektów masowej rekreacji, wyposażenie terenu w ścieżki rekreacyjno – wypoczynkowe tak, aby tworzyły spójny i sprawny system komunikacji rekreacyjnej z sąsiednimi parkami leśno-miejskimi i miastem;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** układ szlaków turystycznych do zachowania i wzbogacenia, prace porządkowe mające na celu uczytelnienie walorów krajobrazowych obszaru, w tym wzdłuż szlaków rekreacyjnych;
	zasady zabudowy: zakaz zabudowy z wyłączeniem obrzeża lasu przy pętli tramwajowej i autobusowej;
	komunikacja: dojazd od ul. Wojska Polskiego, Miodowej i Spacerowej; przebieg trasy rowerowej; projektowana trasa konna;
	inżynieria: strefa ochrony pośredniej ujęcia wody „Arkonka", istniejący kolektor oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona przyrody: obszar objęty SZM, proponowane pomniki przyrody ożywionej i nieożywionej, planowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy, Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie" o wielofunkcyjnej i zrównoważonej gospodarce leśnej, w tym aktywna ochrona przyrody; na fragmencie terenu ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie;

OSIEDLE	GŁĘBOKIE - PILCHOWO
Nr jednostki planistycznej	**Z.L.08**
Powierzchnia w ha	6,90
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** lasy, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy**,** Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
Kierunki:	**funkcja dominująca:** lasy;
	funkcje uzupełniające: rekreacyjno – turystyczne, usługi;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** utrzymanie naturalnego parku leśnego bez wprowadzania obiektów bazy noclegowej i obiektów masowej rekreacji, wyposażenie terenu w ścieżki rekreacyjno – wypoczynkowe;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** układ szlaków turystycznych do zachowania i wzbogacenia;
	zasady zabudowy: zakaz zabudowy;
	komunikacja: dojazd od ul. Wojska Polskiego i projektowanego odcinka ulicy głównej Z.L.09.G;
	inżynieria: sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona przyrody: Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie” o wielofunkcyjnej i zrównoważonej gospodarce leśnej, w tym aktywna ochrona przyrody, teren objęty SZM, ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);

OSIEDLE	GŁĘBOKIE-PILCHOWO
Nr jednostki planistycznej	**Z.L.09.G**
Powierzchnia w ha	13,0
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ulica Wojska Polskiego, lasy, magistrala wodociągowa, gazociąg średniego ciśnienia, uzbrojenie rozdzielcze. Ulica częściowo w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Arkonka”;
	ochrona przyrody: Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: występują wartościowe elementy krajobrazu parku leśnego;
	kolizje, konflikty, bariery: konieczność skoordynowania projektowanego odcinka ulicy z projektowanym odcinkiem drogi od granicy miasta do projektowanej obwodnicy zachodniej na obszarze gminy Dobra;
Kierunki:	**klasa ulicy:** główna;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie, po dwa pasy ruchu, wydzielone torowisko tramwajowe w ulicy Wojska Polskiego, na nowym odcinku od ulicy Wojska Polskiego do granicy miasta minimum jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
	trasy rowerowe: wprowadza się;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie istniejącego przekroju jezdni ulicy Wojska Polskiego z dopuszczalnymi niewielkimi korektami jej geometrii, budowa nowego odcinka ulicy, w stronę Wołczkowa, od Wojska Polskiego do granicy miasta;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**inżynieria**: istniejące magistrale oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: bezpośrednie sąsiedztwo kompleksów zieleni leśnej, część terenu objęta SZM; ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie;

OSIEDLE	GŁĘBOKIE-PILCHOWO
Nr jednostki planistycznej	**Z.L.10.Z**
Powierzchnia w ha	8,37
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ulice Wojska Polskiego, Zegadłowicza, pętla tramwajowo-autobusowa, magistrala wodociągowa, stacja redukcyjna gazu II stopnia, gazociąg średniego ciśnienia, rurociąg tłoczny ścieków, uzbrojenie rozdzielcze; ulica częściowo w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Pilchowo”;
	ochrona przyrody: bezpośrednie sąsiedztwo kompleksów zieleni leśnej, ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: Na styku z jednostką wartościowy krajobraz parku leśnego, występują relikty osadnictwa pradziejowego;
Kierunki:	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, na odcinku ul. Wojska Polskiego do pętli w granicach ulicy torowisko wydzielone;
	trasy rowerowe: wprowadza się;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie istniejącego przekroju ulic Wojska Polskiego i Zegadłowicza z niewielkimi korektami ich geometrii;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**inżynieria:** istniejące magistrale, rurociąg tłoczny ścieków oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: bezpośrednie sąsiedztwo kompleksów zieleni leśnej, obszar objęty SZM, ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony archeologicznej WIII;

Id: 7CB01607-DAE5-4E61-9DEF-4AD7A669374C. Podpisany

OSIEDLE	GŁĘBOKIE-PILCHOWO
Nr jednostki planistycznej	**Z.L.11.Z**
Powierzchnia w ha	3,53
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ulice Miodowa, gazociąg średniego ciśnienia, kolektor sanitarny, uzbrojenie rozdzielcze;
	ochrona przyrody: bezpośrednie sąsiedztwo kompleksów zieleni leśnej, ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: na styku z jednostką wartościowy krajobraz parku leśnego;
Kierunki:	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
	trasy rowerowe: wprowadza się na odcinku ulicy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie istniejącego przekroju ulicy z korektami jej geometrii;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**inżynieria:** istniejący gazociąg, kolektor sanitarny oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: bezpośrednie sąsiedztwo kompleksów zieleni leśnej, obszar objęty SZM, ochrona zasobowa wód podziemnych, (GZWP 122);

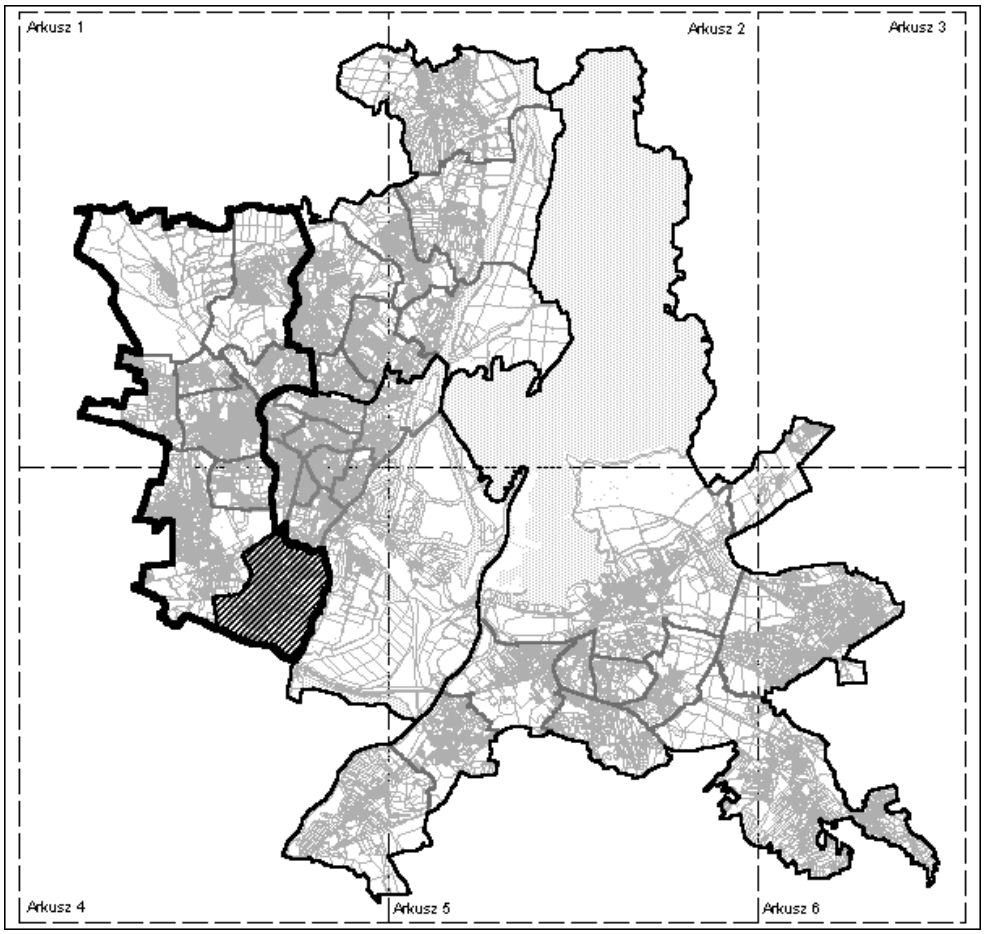
OSIEDLE
POMORZANY

W osiedlu wyróżnia się cztery obszary o określonych cechach funkcjonalnych. Obszar północny – powyżej torów kolejowych – rozwijający się jako wielkomiejska przestrzeń wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej z przewagą zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności wydzielonymi z terenami usług o charakterze osiedlowym i ogólnomiejskim.

Obszar zachodni – na lewo od linii kolejowej – rozwijający się jako enklawa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z terenami zieleni oraz dopuszczeniem parkingu dla samochodów ciężarowych oddzielonego od zabudowy mieszkaniowej pasem zieleni izolacyjnej.

Obszar wewnętrzny – pomiędzy linią kolejową i ul. Powstańców Wielkopolskich – rozwijający się jako teren zabudowy mieszkaniowej i nieuciążliwego przemysłu i składów, wymagający uczytelnienia funkcji i podniesienia jakości życia.

Obszar wschodni – pomiędzy ul. Powstańców Wielkopolskich i Odrą - rozwijający się jako teren przemysłu i składów z towarzyszącymi terenami zieleni. Utrzymuje się dotychczasowy sposób zagospodarowania i przeznaczenia terenu z możliwością przekształceń, wprowadzenia nowych funkcji o uciążliwości nie pogarszającej stanu istniejącego oraz z dopuszczeniem szerokiego zakresu usług od ogólnomiejskich do związanych z naprawami, remontami, transportem wodnym (morskim i śródlądowym), itp.



OSIEDLE	POMORZANY
Nr jednostki planistycznej	**Z.N.01**
Powierzchnia w ha	3,14
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa wielorodzinna wysokiej intensywności z usługami w parterze, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
	ochrona zabytków: obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: usługi, zieleń zlokalizowana wśród zabudowy wielorodzinnej stanowiące uzupełnienie programu funkcjonalnego;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia mające na celu uporządkowanie zainwestowanych terenów, polepszenie standardu i warunków mieszkaniowych, wyposażenie obszaru w niezbędne elementy funkcjonalne;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** istniejąca kompozycja zespołu zabudowy wielorodzinnej do utrzymania i uzupełniania;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie i wysokości istniejącej zabudowy wielorodzinnej;
	komunikacja: obsługa głównie poprzez układ lokalny od ulic: Mieszka I i Powstańców Wielkopolskich;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;

OSIEDLE	POMORZANY
Nr jednostki planistycznej	**Z.N.02**
Powierzchnia w ha	0,85
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zieleń nieuporządkowana, ogrody działkowe, sieci rozdzielcze, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zieleń urządzona;
	działania zorganizowane: sukcesywne przekształcanie terenów ogrodów działkowych na zieleń urządzoną;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenie ogrodów działkowych na tereny zieleni urządzonej;
Standardy kształtowania przestrzeni	**komunikacja:** dojazd od ul. Mieszka I;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;

OSIEDLE	POMORZANY
Nr jednostki planistycznej	**Z.N.03**
Powierzchnia w ha	26,00
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** hurtownie, usługi, sklepy wielkopowierzchniowe, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia, ogrzewanie indywidualne, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, magistrala cieplna, kolektor sanitarny i deszczowy;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
Kierunki:	**funkcja dominująca:** teren lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;
	funkcje uzupełniające: usługi, rzemiosło i zieleń stanowiące uzupełnienie funkcjonalne terenu; istniejąca zabudowa mieszkaniowa bez prawa rozbudowy lub do relokacji;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia form zabudowy (min. estetyzacja), uzupełnienia, wyposażenie terenu, poprawa warunków mieszkaniowych i ładu przestrzennego;
	obszary do zainwestowania: cały teren usług stanowi potencjalny teren inwestycyjny;
	obszary i zadania strategiczne: przywrócenie wartości funkcjonalno-przestrzennej z zachowaniem ładu przestrzennego;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** uporządkowanie, restrukturyzacja istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu, poprawa warunków zagospodarowania; modernizacja układu funkcjonalno – przestrzennego;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa o wysokości nie wyższej niż 8 kondygnacji z miejscowym dopuszczeniem realizacji obiektów 12 kondygnacyjnych; likwidacja zabudowy o charakterze tymczasowym (część płn.), nowa zabudowa o wysokich walorach architektonicznych;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Białowieskiej i Milczańskiej;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejąca magistrala, kolektoryi sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci; dopuszcza się budowę stacji zasilającej trakcję tramwajową:

OSIEDLE	POMORZANY
Nr jednostki planistycznej	**Z.N.04**
Powierzchnia w ha	62,05
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa wielorodzinna wysokiej i fragmentarycznie niskiej intensywności, szkoła podstawowa, liceum ogólnokształcące, przedszkola, akademiki, kino, klub studencki, kościół, usługi; zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia, ogrzewanie indywidualne, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, magistrala wodociągowa i cieplna oraz kolektor sanitarny i tłoczny ścieków sanitarnych; teren częściowo w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Bosman Browar”;
	ochrona przyrody: niewielkie fragmenty terenu o wartościach przyrodniczych, ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;
	ochrona zabytków: na części terenu wartościowy układ przestrzenno-przyrodniczy oraz liczne obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności, zabudowa jednorodzinna, usługi wolno stojące i wbudowane, usługi sakralne, usługi kultury, zamieszkania zbiorowego; zieleń, urządzenia sportowe (boiska) – stanowiące uzupełnienie programu funkcjonalnego; utrzymuje się usługi publiczne na obszarze jednostki;
	działania zorganizowane: sukcesywne przekształcanie terenów ogrodów działkowych na zieleń urządzoną;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia mające na celu uporządkowanie zainwestowanych terenów, polepszenie standardu i warunków mieszkaniowych, wyposażenie obszaru w niezbędne elementy funkcjonalne;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** istniejąca kompozycja zespołu zabudowy wielorodzinnej do utrzymania i uzupełniania;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie i wysokości istniejącej zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: 9 Maja, Dunikowskiego, Ruskiej, Milczańskiej; przebieg głównej ścieżki rowerowej;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: fragment terenu objęty SZM, ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie;

OSIEDLE	POMORZANY
Nr jednostki planistycznej	**Z.N.05**
Powierzchnia w ha	30,71
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa wielorodzinna, szpital, przychodnia, kościół, usługi, bocznica kolejowa wraz z terenami magazynowo-składowymi, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; magistrala wodociągowa i cieplna; teren częściowo w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Bosman Browar”;
	ochrona przyrody: kompleks zieleni wysokiej, ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;
	ochrona zabytków: wartościowy zespół pocmentarny, szpital i układ przestrzenny zabudowy mieszkaniowej, liczne obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** usługi, w tym usługi społeczne, utrzymuje się usługi publiczne na obszarze jednostki;
	funkcje uzupełniające: zabudowa wielorodzinna, usługi sakralne, zieleń urządzona stanowiące uzupełnienie programu funkcjonalnego;
	działania zorganizowane: likwidacja ogrodów działkowych, przekształcenia dawnych terenów kolei;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia mające na celu uporządkowanie zainwestowanych terenów, polepszenie standardu i warunków mieszkaniowych, wyposażenie obszaru w niezbędne elementy funkcjonalne;
	obszary do zainwestowania: tereny wzdłuż ul. Powstańców Wielkopolskich, dawne tereny kolei;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** istniejąca kompozycja zespołu zabudowy na terenie szpitala, park oraz zabudowa mieszkaniowa kwartałowa do zachowania i uzupełniania;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa nawiązująca do charakteru i wysokości istniejącej, dopuszcza się likwidację lub przekształcenie basenu przeciwpożarowego;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Szpitalna, Połabska, św. Józefa; przebieg głównej ścieżki rowerowej;
	inżynieria: istniejące magistrale i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: kompleks zieleni parkowej do urządzenia, ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, dla obiektów w ewidencji konserwatorskiej ochrona w planie;

OSIEDLE	POMORZANY
Nr jednostki planistycznej	**Z.N.06**
Powierzchnia w ha	10,11
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ogrody działkowe, zasilanie w wodę, energię poprzez istniejący system uzbrojenia; magistrala wodociągowa;
	ochrona przyrody: zieleń ogrodów działkowych;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** ogrody działkowe;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** istniejąca kompozycja do zachowania i uzupełniania;
	komunikacja: obsługa głównie od ulicy Ustowskiej;
	inżynieria: istniejąca magistrala oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona przyrody: zieleń działkowa do zachowania, obszar objęty SZM**;**

OSIEDLE	POMORZANY
Nr jednostki planistycznej	**Z.N.07**
Powierzchnia w ha	26,56
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** usługi, zieleń, ogrody działkowe, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, magistrala cieplna, zasilanie w wodę, gaz, energię poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne ogrzewanie i odprowadzenie ścieków;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: występowanie reliktów osadnictwa pradziejowego;
	Kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczna linia napowietrzna 110kV;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** usługi;
	funkcje uzupełniające: zieleń stanowiąca uzupełnienie programu funkcjonalnego, parking dla samochodów ciężarowych;
	działania zorganizowane: likwidacja ogrodów działkowych (w niezbędnym zakresie) z przeznaczeniem na usługi; wskazany teren do rekultywacji;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia form zabudowy, wyposażenie terenu na potrzeby wskazanej funkcji;
	obszary do zainwestowania: cały teren stanowi obszar inwestycyjny;
	obszary i zadania strategiczne: aktywacja terenu, realizacja struktury funkcjonalno-przestrzennej;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** uporządkowanie, restrukturyzacja istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu, poprawa warunków zagospodarowania; utworzenie nowego układu funkcjonalno – przestrzennego;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa o wysokich walorach architektonicznych; utworzenie pierzei ul. Południowej;
	komunikacja: obsługa poprzez istniejące skrzyżowanie ul. Południowej i ulicy dojazdowej do ogrodów działkowych oraz istniejące połączenie z Rondem Hakena;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejąca magistrala oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony archeologicznej WIII;

OSIEDLE	POMORZANY
Nr jednostki planistycznej	**Z.N.08**
Powierzchnia w ha	55,37
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zieleń, ogrodnictwo, ogrody działkowe, stacja zasilająca wysokiego napięcia ”Pomorzany”, elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV, magistrale wodociągowe i cieplne, magistrala gazowa średniego ciśnienia, tymczasowa oczyszczalnia ścieków;
	ochrona przyrody: dolina rzeki Bukowej ze stanowiskami gatunków chronionych roślin i zwierząt, na fragmencie terenu ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: występowanie reliktów osadnictwa pradziejowego;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zieleń urządzona na dolinie rzeki;
	funkcja uzupełniająca: ogrody działkowe;
Polityka przestrzenna	**obszary i zadania strategiczne:** zachowanie terenów zieleni, chronionych przed zabudową;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** istniejąca naturalna kompozycja zieleni do zachowania, wytworzenie ciągu spacerowego wzdłuż cieku Bukowa;
	zasady zabudowy: zakaz zabudowy w granicach proponowanego użytku ekologicznego;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Ustowskiej, Szczawiowej, Jutlandzkiej; w ulicy Ustowskiej przebieg trasy rowerowej;
	inżynieria: stacja zasilająca wysokiego napięcia „Pomorzany” do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, dopuszcza się powiększenie terenu stacji, elektroenergetyczne linie 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania, dopuszcza się budowę stacji zasilających najwyższego napięcia i wysokiego napięcia, planowana elektroenergetyczna linia napowietrzna 220 kV, planowane elektroenergetyczne linie kablowe 110 kV; planowana elektroenergetyczna linia kablowo-napowietrzna 110 kV; istniejące magistrale do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; do likwidacji tymczasowa oczyszczalnia ścieków, realizacja nowych sieci; budowa magistrali wodociągowej;
	ochrona przyrody: obszar objęty SZM, proponowany użytek ekologiczny wzdłuż rzeki Bukowej, zachowanie naturalnego charakteru rz. Bukowej, na fragmencie terenu ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej oraz strefa ochrony archeologicznej WII i WIII, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona w planie;

OSIEDLE	POMORZANY
Nr jednostki planistycznej	**Z.N.09**
Powierzchnia w ha	23,82
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa jednorodzinna, usługi, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, magistrala wodociągowa i cieplna, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie indywidualne;
	ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy;
	ochrona zabytków: obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczna linia napowietrzna 110kV,
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
	funkcje uzupełniające: usługi wbudowane i wolno stojące, zieleń stanowiące uzupełnienie programu funkcjonalnego;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia i uzupełniania zabudowy w istniejącej tkance mieszkaniowej z uwzględnieniem istniejącej kompozycji zespołu zabudowy, ukształtowania terenu oraz istniejącej wartościowej zieleni, poprawa warunków mieszkaniowych;
	obszary do zainwestowania: do uzupełnienia zabudowa wewnątrz osiedla mieszkaniowego;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** istniejąca kompozycja zespołu zabudowy do zachowania i uzupełnienia;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie i wysokości istniejącej zabudowy jednorodzinnej;
	komunikacja: obsługa głównie z ul. Ustowskiej, Bluszczowej, Stromej, Zagonowej; w ulicy Ustowskiej przebieg trasy rowerowej;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejące magistrale i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: obszar objęty SZM;
	ochrona zabytków: dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona w planie;

OSIEDLE	POMORZANY
Nr jednostki planistycznej	**Z.N.10**
Powierzchnia w ha	14,06
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, ogrodnictwo, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie indywidualne; magistrale wodociągowe, magistrala cieplna, gazowa średniego ciśnienia, stacja redukcyjna gazu II stopnia;
	ochrona zabytków: występowanie reliktów osadnictwa pradziejowego, obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi wbudowane i wolno stojące oraz zieleń stanowiące uzupełnienie programu funkcjonalnego;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** podział niezainwestowanych gruntów na działki z przeznaczeniem pod zabudowę, uzupełnianie zabudowy w istniejącej tkance mieszkaniowej, wyposażenie obszaru w niezbędne elementy funkcjonalne, poprawa warunków mieszkaniowych, ochrona istniejących skarp od strony południowej przed zabudową;
	obszary do zainwestowania: obszary w rejonie ul. Ustowskiej i ul. Nasypowej;
	obszary i zadania strategiczne: realizacja osiedla o zabudowie jednorodzinnej z uwzględnieniem środowiska przyrodniczego;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** na terenach niezainwestowanych wykształcenie układu przestrzennego z czytelnymi podziałami funkcjonalnymi i zachowaniem terenów zielonych z możliwością wprowadzenia zieleni izolacyjnej od ul. Autostrada Poznańska;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie zabudowy istniejącej jednorodzinnej z dachami stromymi o wysokości nie wyższej niż zabudowa jednorodzinna z możliwością realizacji dominującego wysokościowo obiektu sakralnego w rejonie ul. Ustowskiej;
	komunikacja: obsługa głównie z ul. Ustowskiej i ul. Nasypowej; w ulicy Ustowskiej przebieg trasy rowerowej;
	inżynieria: planowana elektroenergetyczna linia napowietrzna 220 kV; istniejące magistrale i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, występuje strefa ochrony archeologicznej WIII;

OSIEDLE	POMORZANY
Nr jednostki planistycznej	**Z.N.11**
Powierzchnia w ha	47,47
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa wielorodzinna, zabudowa jednorodzinna, szkoły podstawowe, przedszkola, usługi, garaże, ogrody działkowe. Elektrociepłownia „Pomorzany”, stacja wodociągowa „Pomorzany”, magistrale wodociągowe i cieplne, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie indywidualne; teren częściowo w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Bosman Browar”;
	ochrona przyrody: ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;
	ochrona zabytków: występowanie reliktów osadnictwa średniowiecznego, wartościowe układy przestrzenne, w tym zespół Elektrowni Pomorzany i liczne obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: enklawy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługi publiczne, usługi, zieleń urządzona stanowiąca uzupełnienie programu funkcjonalnego; utrzymanie funkcji produkcyjnej Elektrowni Pomorzany, w przypadku jej wygaszenia dopuszcza się adaptację zespołu elektrowni na kompleks rekreacyjno – sportowy z usługami towarzyszącymi;
	działania zorganizowane: przekształcenie części istniejących ogrodów działkowych na teren zieleni urządzonej;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia mające na celu uporządkowanie zainwestowanych terenów, polepszenie standardu i warunków mieszkaniowych, wyposażenie obszaru w niezbędne elementy funkcjonalne;
	obszary do zainwestowania: do uzupełnienia zabudowa pojedynczych parceli wewnątrz osiedla;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** istniejąca kompozycja zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności do utrzymania i uzupełniania;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa wielorodzinna w typie i wysokości istniejącej zabudowy; bryła hali Elektrowni Pomorzany winna stanowić dominantę przestrzenną w widoku z ulicy Szczawiowej; w przypadku kontynuacji funkcji produkcyjnej na terenie elektrowni parametry zabudowy wg potrzeb technologicznych; w przypadku adaptacji zespołu elektrowni na nowe funkcje obowiązuje uczytelnienie brył z likwidacją obiektów technologicznych na stropie elektrowni;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Szczawiowej, Włościańskiej, Inowrocławskiej, Sierpowej, Budziszyńskiej; w ulicy Budziszyńskiej przebieg trasy rowerowej;
	ochrona przyrody: ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;
	inżynieria: stacja wodociągowa „Pomorzany” do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; planowane elektroenergetyczne linie kablowe 110 kV; realizacja nowych sieci;
	ochrona zabytków: ustalić strefę ochrony archeologicznej WIII, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona w planie;

Id: 7CB01607-DAE5-4E61-9DEF-4AD7A669374C. Podpisany

OSIEDLE	POMORZANY
Nr jednostki planistycznej	**Z.N.12**
Powierzchnia w ha	31,93
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa wielorodzinna, przedszkola, szkoła podstawowa, boisko sportowe ogólnodostępne, ogrody działkowe, szkoła rzemiosł, kościół, usługi, kolektor tłoczny ścieków sanitarnych, magistrala cieplna, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie indywidualne; teren częściowo w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Bosman Browar”;
	ochrona przyrody: ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;
	ochrona zabytków: kościół i zespół Tiergarten wpisane do rejestru zabytków, występowanie reliktów osadnictwa średniowiecznego, wartościowe układy przestrzenne i liczne obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: enklawy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługi, usługi sportu i rekreacji, usługi sakralne, usługi publiczne, zieleń urządzona - stanowiące uzupełnienie programu funkcjonalnego, produkcja i składy w północnej części terenu;
	działania zorganizowane: przekształcenie istniejących ogrodów działkowych na teren zieleni urządzonej;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia mające na celu uporządkowanie zainwestowanych terenów i wykształcenie lokalnego centrum, polepszenie standardu i warunków mieszkaniowych, wyposażenie obszaru w niezbędne elementy funkcjonalne;
	obszary do zainwestowania: do uzupełnienia zabudowa w rejonie ul. Szczawiowej i Budziszyńskiej oraz wewnątrz osiedla;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** istniejąca kompozycja zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności do utrzymania i uzupełniania, utworzenie struktury zieleni urządzonej z ciągami pieszymi stanowiącymi połączenia spacerowe wewnątrz osiedlowe;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa wielorodzinna w typie i wysokości istniejącej zabudowy, dopuszcza się likwidację lub przekształcenie basenu przeciwpożarowego;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Budziszyńskiej, Smolańskiej, Chmielewskiego, Tama Pomorzańska;
	ochrona przyrody: ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;
	inżynieria: istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie,występuje strefa ochrony archeologicznej WIII, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona w planie, dla obiektów w rejestrze obowiązują tereny ochronne i zasady ekspozycji;

OSIEDLE	POMORZANY
Nr jednostki planistycznej	**Z.N.13**
Powierzchnia w ha	10,46
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** szczeciński BROWAR, zabudowa wielorodzinna, usługi, magistrala cieplna, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie lokalne; ujęcie wody „Bosman Browar" wraz ze strefą ochrony pośredniej;
	ochrona przyrody: ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;
	ochrona zabytków: wartościowe zespoły przestrzenne, liczne obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** produkcja, składy;
	funkcje uzupełniające: usługi i zieleń stanowiące uzupełnienie programu funkcjonalnego, fragmentaryczna zabudowa mieszkaniowa;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia form zabudowy i zagospodarowania terenu, wyposażenie terenu;
	obszary do zainwestowania: cały obszar stanowi potencjalny teren do zainwestowania;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** restrukturyzacja i modernizacja układów funkcjonalno – przestrzennych, wymagane wprowadzenie zieleni izolującej teren przemysłowy od zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca;
	komunikacja: obsługa głównie z ulicy Chmielewskiego i ul. Smolańskiej;
	ochrona przyrody: ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;
	inżynieria: istniejące magistrale i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych; budowa stacji zasilającej trakcję tramwajową „Chmielewskiego";
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona w planie;

OSIEDLE	POMORZANY
Nr jednostki planistycznej	**Z.N.14**
Powierzchnia w ha	8,81
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa wielorodzinna, usługi, magistrala cieplna, stacja redukcyjna gazu II stopnia, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie lokalne; teren częściowo w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Bosman Browar”;
	ochrona przyrody: ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;
	ochrona zabytków: wartościowe zespoły przestrzenne, liczne obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** produkcja, składy, logistyka;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi, rzemiosło i zieleń stanowiące uzupełnienie programu funkcjonalnego, obiekt wielkopowierzchniowy; dopuszcza się utrzymanie istniejący obiektów handlowych o pow. powyżej 2000 m^2 pod warunkiem zachowania branży, stacja paliw, obsługa pojazdów;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia form zabudowy i zagospodarowania terenu, wyposażenie terenu;
	obszary do zainwestowania: cały obszar stanowi potencjalny teren do zainwestowania;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** restrukturyzacja i modernizacja układów funkcjonalno – przestrzennych, wymagane wprowadzenie zieleni izolującej teren przemysłowy od zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Tama Pomorzańska, Kolumba, Chmielewskiego;
	ochrona przyrody: ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;
	inżynieria: istniejące magistrale i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	POMORZANY
Nr jednostki planistycznej	**Z.N.15**
Powierzchnia w ha	0,39
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** tereny przemysłowo - usługowe, kolektor ściekowy, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia, część obszaru zagrożona powodzią;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** usługi sportu, rekreacji i turystyki wykorzystujące dostęp do akwenów żeglownych z nabrzeżem sportowym;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa, zabudowa mieszkaniowo – usługowa, usługi, w tym hotelarstwa, gastronomii, rozrywki, działalności edukacyjnej, szkoleniowej, handlu, usługi rzemieślnicze;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia form zabudowy i zagospodarowania terenu, wyposażenie terenu;
	obszary do zainwestowania: cały teren stanowi obszar do zainwestowania;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** restrukturyzacja i modernizacja układów funkcjonalno – przestrzennych;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa nie wyższa niż zabudowa istniejąca przy ul. Kolumba;
	komunikacja: obsługa z lokalnego układu komunikacyjnego powiązanego z ul. Kolumba;
	inżynieria: istniejący kolektor ściekowy i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	POMORZANY
Nr jednostki planistycznej	**Z.N.16**
Powierzchnia w ha	173,58
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zakłady gazownicze, usługi sportowe, ogrody działkowe, usługi, tereny przemysłowo - usługowe i magazynowe, składowiska, oczyszczalnia ścieków „Pomorzany", klub motorowodny „Delfinek", elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, przepompownia ścieków, kolektor ściekowy, kolektory tłoczne ścieków, magistrala cieplna, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie lokalne; składowisko popiołów i żużla, część obszaru zagrożona powodzią;
	ochrona przyrody: fragmenty terenu o wartościach przyrodniczych;
	ochrona zabytków: występowanie reliktów osadnictwa pradziejowego, obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** produkcja, w tym energii, składy, logistyka, usługi;
	funkcje uzupełniające: składowisko popiołów i żużla, po zakończeniu składowania odpadów produkcyjnych obowiązuje rekultywacja terenu składowiska i adaptacja na wskazane funkcje np. kompleks rekreacyjno – sportowy z usługami towarzyszącymi; usługi i zieleń stanowiące uzupełnienie programu funkcjonalnego, zieleń urządzona ze ścieżkami rekreacyjnymi z dostępem do rzeki; usługi sportów m.in. wodnych, port rzeczny, nabrzeża sportowo - rekreacyjne, nabrzeża przeładunkowe; pętla autobusowa;
	działania zorganizowane: ogrody działkowe do likwidacji, rekultywacja składowisk po wygaśnięciu funkcji składowania;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia form zabudowy i zagospodarowania terenu, wyposażenie terenu;
	obszary do zainwestowania: cały obszar stanowi potencjalny teren do zainwestowania;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** restrukturyzacja i modernizacja układów funkcjonalno – przestrzennych;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa z uwzględnieniem walorów przylegających terenów zieleni; wprowadzanie zieleni izolacyjnej;
	komunikacja: obsługa głównie poprzez istniejący i planowany lokalny układ komunikacyjny powiązany z ulicą Szczawiową i ul. Tama Pomorzańska
	inżynieria: oczyszczalnia ścieków „Pomorzany" do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejące magistrale, kolektory ścieków sanitarnych, przepompownie ścieków oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; planowana lokalizacja elektrociepłowni „Pomorzany"; planowane elektroenergetyczne linie kablowe 110 kV; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: fragmenty terenu objęty SZM;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony archeologicznej W III, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;

OSIEDLE	POMORZANY
Nr jednostki planistycznej	**Z.N.17**
Powierzchnia w ha	36,58
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zieleń, teren sportowo-rekreacyjny, przystań wędkarska, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, kolektory tłoczne ścieków, część obszaru zagrożona powodzią;
	ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zieleń urządzona;
	funkcje uzupełniające: usługi rekreacji i sportów związane z terenami wodnymi wraz z usługami towarzyszącymi, w zieleni urządzonej;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** istniejąca kompozycja do zachowania uwzględniająca naturalne walory przyrodnicze;
	zasady zabudowy: zabudowa dostosowana do istniejącego krajobrazu nadwodnego i wartości przyrodniczych;
	komunikacja: obsługa głównie od ulicy Szczawiowej poprzez teren Z.N.16;
	inżynieria: istniejące kolektory do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: obszar objęty SZM;

OSIEDLE	POMORZANY
Nr jednostki planistycznej	**Z.N.18.G**
Powierzchnia w ha	8,55
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** fragment istniejącej ul. Mieszka I wraz z jezdnią wspomagającą na odcinku od ul. Milczańskiej do ul. Białowieskiej; ulica w ciągu drogi krajowej nr 13; magistrale wodociągowe, gazociąg średniego ciśnienia, magistrala cieplna, kolektor ogólnospławny i deszczowy, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, kanalizacja sanitarna, deszczowa oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: część terenu objęta ochroną zasobową wód podziemnych (GZWP 122);
Kierunki	**klasa ulicy:** główna;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu + torowisko tramwajowe wydzielone;
	główne ścieżki rowerowe: wprowadza się na całej długości ulicy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie przekroju jezdni ulicy z dopuszczalnymi korektami jej geometrii;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona przyrody: część terenu objęta ochroną zasobową wód podziemnych (GZWP 122);
Inżynieria	elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	POMORZANY
Nr jednostki planistycznej	**Z.N.19.G**
Powierzchnia w ha	15,61
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** fragment ul. Szczawiowej, fragment ul. Tama Pomorzańska, ul. Gliniana, tereny kolejowe, nieużytki, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, magistrala wodociągowa, magistrala cieplna, kolektory ściekowe, kolektor tłoczny ścieków, kolektor deszczowy oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego; teren częściowo w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Bosman Browar"; część obszaru zagrożona powodzią;
	ochrona przyrody: ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;
	ochrona zabytków: występuje fragment struktury przestrzennej o wartościach lokalnych, występowanie reliktów osadnictwa pradziejowego;
	kolizje, konflikty, bariery: przekroczenie linii kolejowej;
Kierunki	**klasa ulicy:** główna;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** budowa nowej ulicy z korektą szerokości pasa drogowego; odcinkami możliwe wykorzystanie istniejącej jezdni;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona przyrody: ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony archeologicznej W III, ustalić strefę WII; ochrona elementów ulicy do ustalenia w planach miejscowych;
Inżynieria	elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; planowane elektroenergetyczne linie kablowe 110 kV; planowana elektroenergetyczna linia kablowo-napowietrzna 110 kV; realizacja nowych sieci; budowa magistrali wodociągowej;

OSIEDLE	POMORZANY
Nr jednostki planistycznej	**Z.N.20.G**
Powierzchnia w ha	10,67
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** fragment ul. Południowej, Rondo Hackena; ulica w ciągu drogi krajowej nr 13, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, gazociąg średniego ciśnienia, magistrala cieplna oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
Kierunki	**klasa ulicy:** główna;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, torowisko wydzielone;
	główne ścieżki rowerowe: wprowadza się na całej długości ulicy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie przekroju jezdni ulicy z dopuszczalnymi korektami jej geometrii; docelowo zmiana przebiegu drogi krajowej - nowy przebieg ulicy na przedłużeniu ul. Południowej; budowa wydzielonego torowiska tramwajowego w ciągu ul. Południowej i wzdłuż ul. Autostrada Poznańska z możliwością kontynuacji trasy na terenie gminy Kołbaskowo;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
Inżynieria	elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejące magistrale i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	POMORZANY
Nr jednostki planistycznej	**Z.N.21.G**
Powierzchnia w ha	14,57
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** fragment ul. Autostrada Poznańska; ulica w ciągu drogi krajowej nr 31, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, magistrale wodociągowe, gazociąg średniego ciśnienia, magistrala cieplna, kolektor deszczowy oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: bezpośrednie sąsiedztwo rzeki Odry i obszaru specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000;
	ochrona zabytków: występowanie reliktów osadnictwa pradziejowego;
	kolizje, konflikty, bariery: budowa nowych mostów na Odrze Zachodniej;
Kierunki	**klasa ulicy:** główna;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu;
	główne ścieżki rowerowe: wprowadza się na całej długości ulicy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** budowa nowej ulicy z częściowym wykorzystaniem istniejącej jezdni;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona zabytków: ustalić strefy W II ochrony archeologicznej; ochrona elementów ulicy do ustalenia w planach miejscowych;
	ochrona przyrody: niewielki fragment objęty SZM, bezpośrednie sąsiedztwo rzeki Odry i obszaru specjalnej ochrony ptaków oraz specjalnego obszaru ochrony siedlisk NATURA 2000;
Inżynieria	elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; planowana elektroenergetyczna linia napowietrzna 220 kV; planowana elektroenergetyczna linia kablowo-napowietrzna 110 kV; realizacja nowych sieci; budowa magistrali wodociągowej;

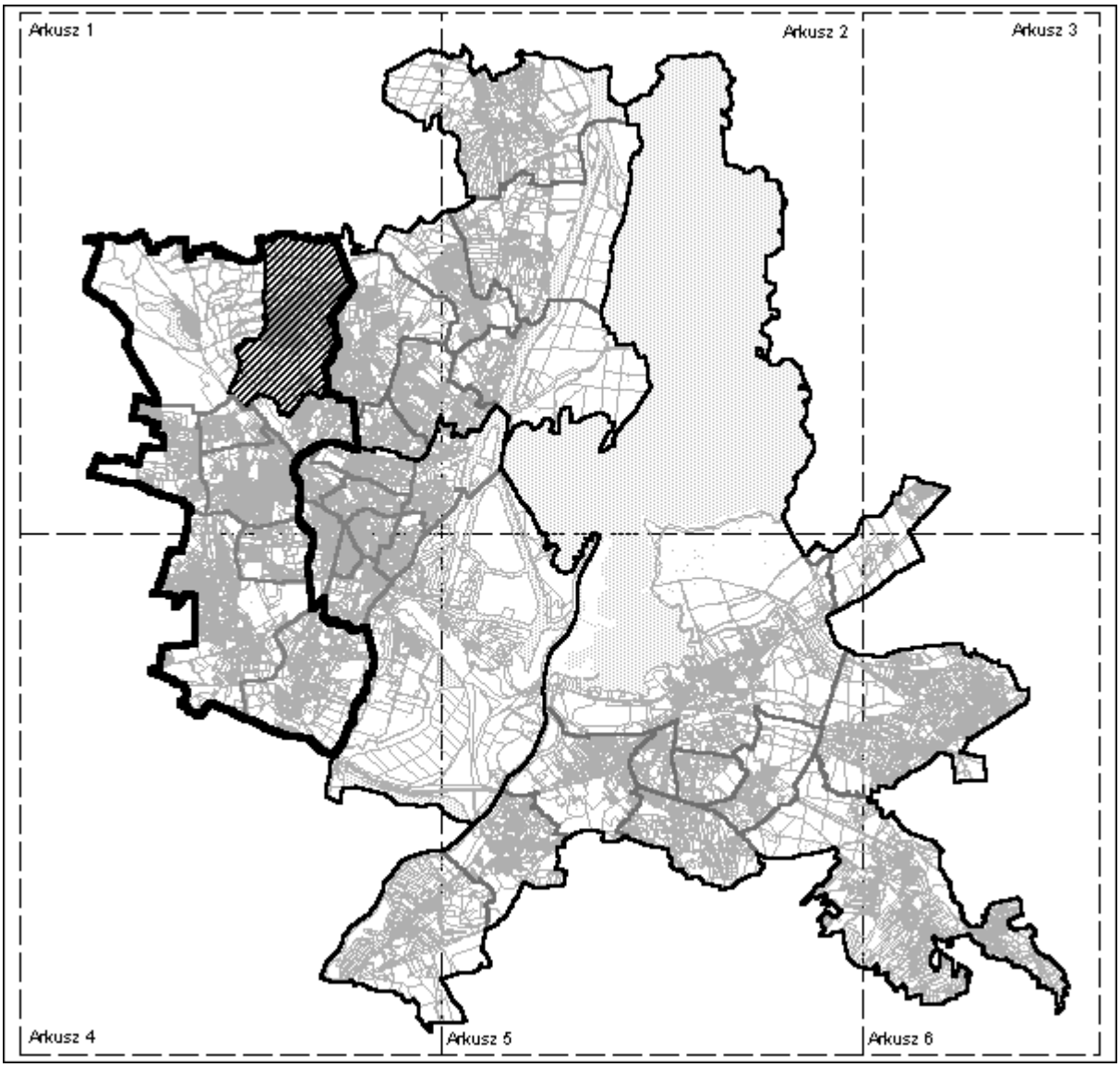
OSIEDLE	POMORZANY
Nr jednostki planistycznej	**Z.N.22.Z**
Powierzchnia w ha	8,49
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** fragment ul. Powstańców Wielkopolskich, Budziszyńska, Włościańska; kolektor ściekowy, kolektor tłoczny ścieków, magistrala cieplna, magistrale wodociągowe oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego; teren częściowo w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Bosman Browar”;
	ochrona przyrody: ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;
	ochrona zabytków: na fragmentach występują struktury urbanistyczne o wartościach lokalnych, występowanie reliktów osadnictwa pradziejowego;
	kolizje, konflikty, bariery: na fragmencie planowanego poszerzenia ul. Powstańców Wlkp. i ul. Budziszyńskiej istniejące budynki;
Kierunki	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: na odcinku od al. Piastów do ul. Starkiewicza dwie jezdnie po dwa pasy ruchu + torowisko tramwajowe wydzielone; na odcinku od ul. Starkiewicza do ul. Budziszyńskiej minimum jedna jezdnia o 4-ech pasach ruchu z torowiskiem tramwajowym wbudowanym w jezdnię; na pozostałym odcinku jedna jezdnia o minimum dwóch pasach ruchu;
	trasy rowerowe: wprowadza się;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zakres przebudowy wynika z ustalonych przekrojów jezdni;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona przyrody: ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;
	ochrona zabytków: ustalić strefę ochrony konserwatorskiej oraz strefę W III ochrony archeologicznej; ochrona elementów ulicy do ustalenia w planach miejscowych;
Inżynieria	istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	POMORZANY
Nr jednostki planistycznej	**Z.N.23.Z**
Powierzchnia w ha	3,75
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** fragment ul. Smolańskiej, ul. Chmielewskiego, gazociągi średniego ciśnienia, magistrala cieplna, kolektor ściekowy, sieci uzbrojenia rozdzielczego; teren częściowo w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Bosman Browar”;
	ochrona przyrody: ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;
	ochrona zabytków: w obszarze występuje struktura urbanistyczna o wartościach lokalnych;
	kolizje, konflikty, bariery: na poszerzeniu ulicy występuje budynek w ewidencji konserwatorskiej;
Kierunki	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: minimum jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu z torowiskiem tramwajowym;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie istniejącego przekroju jezdni ulicy z dopuszczalnymi niewielkimi korektami jej geometrii;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona przyrody: ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;
Standardy kształtowania przestrzeni	**ochrona zabytków:** strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie; ochrona elementów ulicy do ustalenia w planach miejscowych;
Inżynieria	istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	POMORZANY
Nr jednostki planistycznej	**Z.N.24.W**
Powierzchnia w ha	32,89
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** śródlądowe wody powierzchniowe Odra Zachodnia z uregulowanym brzegiem, tor wodny żeglugi śródlądowej; magistrala wodociągowa; kolektor ściekowy, kolektory tłoczne ścieków, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
	ochrona przyrody: obszar o naturalnych wartościach przyrodniczych, siedliska roślin wodnych i zwierząt, w tym gatunków chronionych, ponadregionalny korytarz ekologiczny doliny Odry;
	kolizje, konflikty, bariery: przeprawy mostowe o gabarytach nie spełniających klasy ustalonej drogi wodnej, obszar zagrażający powodzią;
Kierunki	**funkcja dominująca:** wody powierzchniowe śródlądowe;
	funkcje uzupełniające: transport, sport i turystyka;
	działania zorganizowane: systematyczne pogłębianie toru wodnego, regulacja i umacnianie nabrzeży, akcje przeciwlodowe i przeciwpowodziowe;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** obszar naturalny – przekształcenia na terenach stycznych – lądowych;
	obszary i zadania strategiczne: ochrona środowiska naturalnego, przeciwpowodziowa, utrzymanie parametrów żeglowności;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** utrzymanie w granicach użytkowania - wody płynące;
	komunikacja: droga wodna;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejące kolektory do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; planowana elektroenergetyczna linia kablowo-napowietrzna 110 kV; budowa magistrali wodociągowej; przekroczenia rzeki pod dnem bez ograniczeń oraz ponad lustrem na wysokości: sieci elektroenergetyczne ponad 220 kV - 25 m, od 110 kV do 220 kV – 16 m, pozostałe 15 kV – 12 m, rurociągi i inne budowle 6 m;
	ochrona przyrody: podtrzymanie i odtworzenie funkcji ponadregionalnego korytarza ekologicznego doliny Odry, obszar objęty SZM;

OSIEDLE
OSÓW

Osiedle jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na obrzeżach Puszczy Wkrzańskiej i Parku Arkońskiego. W terenach leśnych dopuszcza się usługi sportu, rekreacji i turystyki, a na obrzeżu Parku Arkońskiego parking dla samochodów osobowych. W terenach zabudowanych i terenach sportu i rekreacji dopuszcza się lokalizację usług związanych z obsługą osiedla i stanowiących uzupełnienie programu funkcjonalnego (sportu, rekreacji i turystyki).



OSIEDLE	OSÓW
Nr jednostki planistycznej	**Z.O. 01**
Powierzchnia w ha	239,99
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** tereny leśne, nieczynne wysypisko śmieci przy ul. Podbórzańskiej;
	ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy, Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie", częściowo objęty „Zespołem przyrodniczo - krajobrazowym Dolina Siedmiu Młynów i źródła strumienia Osówka", strumień Kijanka;
	ochrona zabytków: wartościowy układ krajobrazowy z fragmentem „Doliny Siedmiu Młynów";
	kolizje, konflikty, bariery: nieczynne wysypisko śmieci przy ul. Podbórzańskiej;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** lasy;
	funkcje uzupełniające: usługi sportu, rekreacji i turystyki;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** utrzymanie naturalnego charakteru parku leśnego bez wprowadzania obiektów bazy noclegowej i obiektów masowej rekreacji, odtworzenie stawów w „Dolinie Siedmiu Młynów" wraz z zabudową, związaną z obsługą terenów leśnych, rekreacyjno-wypoczynkowych;
	obszary i zadania strategiczne: rekultywacja nieczynnego wysypiska śmieci przy ul. Podbórzańskiej, ochrona środowiska naturalnego, w tym krajobrazu;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** układ szlaków turystycznych do zachowania, odtworzenia i wzbogacenia; wzbogacenie wypoczynkowego charakteru lasu poprzez wprowadzenie atrakcji turystycznych w „Dolinie Siedmiu Młynów";
	zasady zabudowy: odtworzenie zabudowy w „Dolinie Siedmiu Młynów" w oparciu o materiały archiwalne; ograniczony zakaz zabudowy w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego;
	komunikacja: dojazd od ul. Zegadłowicza i Miodowej; planowana trasa konna; przebieg trasy rowerowej;
	inżynieria: możliwość lokalizacji nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie", częściowo objęty „Zespołem przyrodniczo - krajobrazowym Dolina Siedmiu Młynów i źródła strumienia Osówka", planowane pomniki przyrody ożywionej i nieożywionej, teren objęty SZM;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona w planie;

OSIEDLE	OSÓW
Nr jednostki planistycznej	**Z.O. 02**
Powierzchnia w ha	3,18
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** szczecińska „Gubałówka”, teren sportu i rekreacji**,** zasilanie w wodę, energię poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy;
	ochrona zabytków: wartościowy układ krajobrazowy;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** teren sportu i rekreacji z dużą ilością terenów zieleni;
	funkcje uzupełniające: niezbędne usługi stanowiące uzupełnienie programu funkcjonalnego;
	działania zorganizowane: należy dążyć do spójnego zagospodarowania terenu na podstawie kompleksowej koncepcji funkcjonalno-przestrzennej ośrodka sportów zimowych i rekreacji całorocznej;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia w kierunku uaktywnienia i poprawy wyposażenia terenu;
	obszary do zainwestowania: cały obszar stanowi potencjalny teren inwestycyjny;
	obszary i zadania strategiczne: kompleks rekreacyjno-sportowy z dużą ilością zieleni będącego uzupełnieniem kompleksu zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Siedmiu Młynów i źródła strumienia Osówka”, stworzenie miejsca aktywnego wypoczynku, ochrona środowiska naturalnego, w tym krajobrazu;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** kompozycja wynikająca z istniejącego naturalnego zagospodarowania, podporządkowana istniejącym uwarunkowaniom wynikającym z wysokich walorów przyrodniczych i krajobrazowych terenu;
	zasady zabudowy: niezbędna zabudowa o wysokich walorach architektonicznych, uwzględniająca walory przyrodnicze i krajobrazowe terenu;
	komunikacja: obsługa komunikacyjna głównie z ulicy Miodowej;
	inżynieria: sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona przyrody: ochrona walorów krajobrazowych, teren objęty SZM;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej;

OSIEDLE	OSÓW
Nr jednostki planistycznej	**Z.O. 03**
Powierzchnia w ha	147,99
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** przewaga gruntów niezainwestowanych, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, ogrody działkowe zlokalizowane przy ul. Andersena i na zapleczu ul. Miodowej, fragmentarycznie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności przy ul. Miodowej; przedszkole, kościół, magistrala wodociągowa, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie indywidualne;
	ochrona przyrody: fragmenty terenu o dużych wartościach przyrodniczych, częściowo objęty „Zespołem przyrodniczo - krajobrazowym Dolina Siedmiu Młynów i źródła strumienia Osówka" źródła strumienia Warszowiec;
	ochrona zabytków: teren historycznej wsi Osów z zabudową w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: niedostatek sieci ulicznej i uzbrojenia miejskiego;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
	funkcje uzupełniające: tereny ogrodów działkowych przy ul. Andersena i na zapleczu ul. Miodowej, usługi sportu i rekreacji z dużą ilością terenów zieleni, usługi sakralne, usługi publiczne, usługi handlu, istniejąca zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności bez prawa rozbudowy, zieleń urządzona jako uzupełnienie struktury zabudowy jednorodzinnej;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przeznaczenie niezainwestowanych gruntów pod zabudowę, uzupełnianie zabudowy w istniejącej tkance mieszkaniowej, wyposażenie obszaru w niezbędne elementy funkcjonalne, poprawa warunków mieszkaniowych; ochrona istniejących skarp od strony północnej przed zabudową;
	obszary do zainwestowania: tereny wzdłuż ul. Miodowej, Chłodnej, Andersena, Chmurnej i Chorzowskiej; na obszarach niezabudowanych uzupełnienie zabudowy;
	obszary i zadania strategiczne: realizacja osiedla o zabudowie jednorodzinnej z uwzględnieniem istniejącego środowiska przyrodniczego;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** na terenach niezainwestowanych wykształcenie układu przestrzennego z czytelnymi podziałami funkcjonalnymi; zakaz rozbudowy zabudowy wielorodzinnej;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie zabudowy istniejącej jednorodzinnej z dachami stromymi o wysokości nie wyższej od istniejącej zabudowy jednorodzinnej, ograniczony zakaz zabudowy w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego;
	komunikacja: obsługa od ulic Chorzowskiej, Miodowej, Andersena i projektowanej ulicy zbiorczej Z.O.09.Z;
	inżynieria: istniejąca magistrala wodociągowa i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: częściowo objęty SZM, ogrody działkowe do zachowania, fragment zespołu przyrodniczo-krajobrazowego; zachowanie źródła strumienia Warszowiec, zachowanie naturalnego charakteru strumienia;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona w planie;

OSIEDLE	OSÓW
Nr jednostki planistycznej	**Z.O. 04**
Powierzchnia w ha	61,04
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** przewaga gruntów niezainwestowanych, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie indywidualne;
	ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy, strumień Warszowiec; naturalne zbiorniki wodne;
	ochrona zabytków: relikty osadnictwa pradziejowego, fragment krajobrazowy doliny potoku, zabudowa w ewidencji konserwatorskiej;
	Kolizje, konflikty, bariery: niedostatek sieci ulicznej i uzbrojenia miejskiego;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
	funkcje uzupełniające: usługi: sportu i rekreacji, handlu, usługi sakralne, zieleń urządzona jako uzupełnienie struktury zabudowy jednorodzinnej, obiekt sakralny, enklawy zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności przy ul. Chorzowskiej;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przeznaczenie niezainwestowanych gruntów pod zabudowę jednorodzinną, uzupełnianie zabudowy w istniejącej tkance mieszkaniowej, wyposażenie obszaru w niezbędne elementy funkcjonalne, poprawa warunków mieszkaniowych;
	obszary do zainwestowania: tereny wzdłuż ul. Chłodnej, Andersena, Chmurnej i Chorzowskiej; na obszarach niezabudowanych uzupełnienie zabudowy;
	obszary i zadania strategiczne: budowa osiedla w zabudowie jednorodzinnej z uwzględnieniem istniejącego środowiska przyrodniczego;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** na terenach niezainwestowanych wykształcenie układu przestrzennego z czytelnymi podziałami funkcjonalnymi;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie zabudowy istniejącej jednorodzinnej z dachami stromymi o wysokości nie wyższej od istniejącej zabudowy jednorodzinnej z uwzględnieniem realizacji obiektu sakralnego jako dominanty przestrzennej;
	komunikacja: obsługa od ulic Chorzowskiej, Miodowej, Andersena i projektowanej ulicy zbiorczej Z.O.09.Z;
	inżynieria: rozbudowa systemu uzbrojenia rozdzielczego; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: część obszaru objęta SZM, zachowanie naturalnego charakteru strumienia Warszowiec; zachowanie naturalnych zbiorników wodnych;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej oraz strefa ochrony archeologicznej WIII, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona w planie;

OSIEDLE	OSÓW
Nr jednostki planistycznej	**Z.O.05**
Powierzchnia w ha	46,21
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa jednorodzinna, zieleń urządzona z boiskiem, usługi kultury; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie indywidualne; przepompownia ścieków;
	ochrona przyrody: fragmenty terenu o wysokich walorach przyrodniczych, m.in. użytek ekologiczny „Dolina strumienia Żabiniec”, strumień „Zielonka”;
	ochrona zabytków: część niwy siedliskowej starej wsi Osów z cmentarzem i układem drogowym, występuje zabudowa w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: teren użytku ekologicznego „Dolina strumienia Żabiniec” na gruntach prywatnych;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
	funkcje uzupełniające: usługi wolno stojące i wbudowane, zieleń urządzona, jako uzupełnienie zabudowy jednorodzinnej, usługi publiczne;
	działania zorganizowane: utrzymanie terenu użytku ekologicznego jako obszaru przyrodniczego o wysokich walorach krajobrazowych;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** uzupełnienie zabudowy w istniejącej tkance mieszkaniowej, wyposażenie obszaru w niezbędne elementy funkcjonalne, poprawa warunków mieszkaniowych;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** utrzymanie charakteru osiedla z uwzględnieniem środowiska przyrodniczego;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie zabudowy istniejącej jednorodzinnej, z dachami stromymi o wysokości nie wyższej niż zabudowa jednorodzinna; zakaz zabudowy w granicach użytku ekologicznego;
	komunikacja: obsługa od ulic Miodowej i Chorzowskiej poprzez sieć ulic lokalnych; przebieg trasy rowerowej;
	inżynieria: rozbudowa systemu uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: użytek ekologiczny „Dolina strumienia Żabiniec”, zachowanie naturalnego charakteru strumienia Zielonka, fragment terenu objęty SZM;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona w planie;

OSIEDLE	OSÓW
Nr jednostki planistycznej	**Z.O.06**
Powierzchnia w ha	226,52
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** lasy, teren kąpieliska „Arkonka", leśniczówka Arkońska i Czerwona, usługi opieki społecznej; stadnina koni przy ul. Junackiej, ogrody działkowe, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie indywidualne; ujęcie wody „Arkonka" wraz ze strefą ochrony pośredniej, zbiornik i pompownia wody „Las Arkoński", magistrala wodociągowa, kolektor sanitarny, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
	ochrona przyrody: obszar wartościowy przyrodniczo, Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie" - Park Leśny Arkoński, strumienie Osówka i Arkona; na fragmencie terenu ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: wieża widokowa Quistorpa wpisana do rejestru zabytków, wartościowe kulturowo założenie parkowe, liczne relikty osadnictwa pradziejowego, kilka obiektów w ewidencji konserwatorskiej;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** tereny rekreacyjno – wypoczynkowe, edukacyjne;
	funkcje uzupełniające: usługi sportu i rekreacji w parku leśnym z zapleczem parkingowym,, utworzenie parku przygody, zabytkowa wieża Quistorpa do adaptacji wraz z reliktami dawnego zagospodarowania; dopuszcza się odtworzenie funkcji gastronomicznych i rekreacyjnych m.in. w lokalizacjach historycznych; ogrody działkowe; usługi opieki społecznej;
	działania zorganizowane: wskazane w planach miejscowych grunty leśne przeznacza się na cele nieleśne;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia w kierunku uaktywnienia i poprawy wyposażenia terenu; w tym w ścieżki rekreacyjno – wypoczynkowe, edukacyjne tak, aby tworzyły spójny i sprawny system komunikacji rekreacyjnej z sąsiednimi parkami leśnymi i miastem, rozbudowa stadniny koni przy ul. Junackiej;
	obszary do zainwestowania: park leśny;
	obszary i zadania strategiczne: zachowanie charakteru parku leśnego wypoczynkowego w formie ogólnodostępnego założenia;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** układ szlaków turystycznych do zachowania i wzbogacenia, wzbogacenie wypoczynkowego charakteru lasu poprzez wprowadzenie atrakcji turystycznych;
	zasady zabudowy: odtworzenie historycznej zabudowy w oparciu o materiały archiwalne, nowa zabudowa na obrzeżach parku, przebudowa kąpieliska „Arkonka" wraz z niezbędnym programem usług towarzyszących w kierunku utworzenia kąpieliska miejskiego; ograniczony zakaz zabudowy;
	komunikacja: dojazd od ulicy Arkońskiej, Spacerowej, Wojska Polskiego, Miodowej i Chorzowskiej; przebieg trasy rowerowej; projektowana trasa konna; przy skrzyżowaniu ulic: Junackiej i Chorzowskiej dopuszcza się lokalizację pętli tramwajowej;
	inżynieria: do zachowania: ujęcie wody „Arkonka" wraz ze strefą ochrony pośredniej, zbiornik i pompownia wody „Las Arkoński" istniejąca magistrala i kolektor sanitarny oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy, elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; realizacja nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: proponowane utworzenie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, planowane pomniki przyrody ożywionej i nieożywionej, teren objęty SZM, zachowanie naturalnego charakteru cieków; na fragmencie terenu ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, strefa ochrony archeologicznej WIII, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona w planie, dla obiektów w rejestrze obowiązują tereny ochronne i zasady ekspozycji;

OSIEDLE	OSÓW
Nr jednostki planistycznej	**Z.O. 07**
Powierzchnia w ha	71,77
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ogrody działkowe „Skarbówek”, potok Warszowiec, teren lokalizacji domów letniskowych, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie indywidualne; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
	ochrona przyrody: zieleń działkowa, pomnik przyrody ożywionej, wartościowy drzewostan, strumień Warszowiec;
	ochrona zabytków: wartościowy krajobraz doliny potoku;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** rekreacyjno – wypoczynkowa, ogrody działkowe;
	funkcje uzupełniające: zabudowa letniskowa w południowej części terenu; usługi sportu i rekreacji z dużą ilością terenów zieleni, na działce 133 z obr. 2034 usługi publiczne związane z opieką społeczną;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** utrzymanie naturalnego krajobrazu i ogrodów działkowych, utrzymanie w istniejących granicach obszaru zabudowy letniskowej rekreacyjno – wypoczynkowej;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** układ funkcjonalno – przestrzenny do zachowania;
	zasady zabudowy: uzupełnienie nowej zabudowy letniskowej o wysokości nie wyższej od istniejącej zabudowy letniskowej i podwyższonym standardzie;
	komunikacja: dojazd od ulicy Chopina;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania, sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona przyrody: teren objęty SZM, pomnik przyrody ożywionej; zachowanie naturalnego charakteru strumienia
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona w planie;

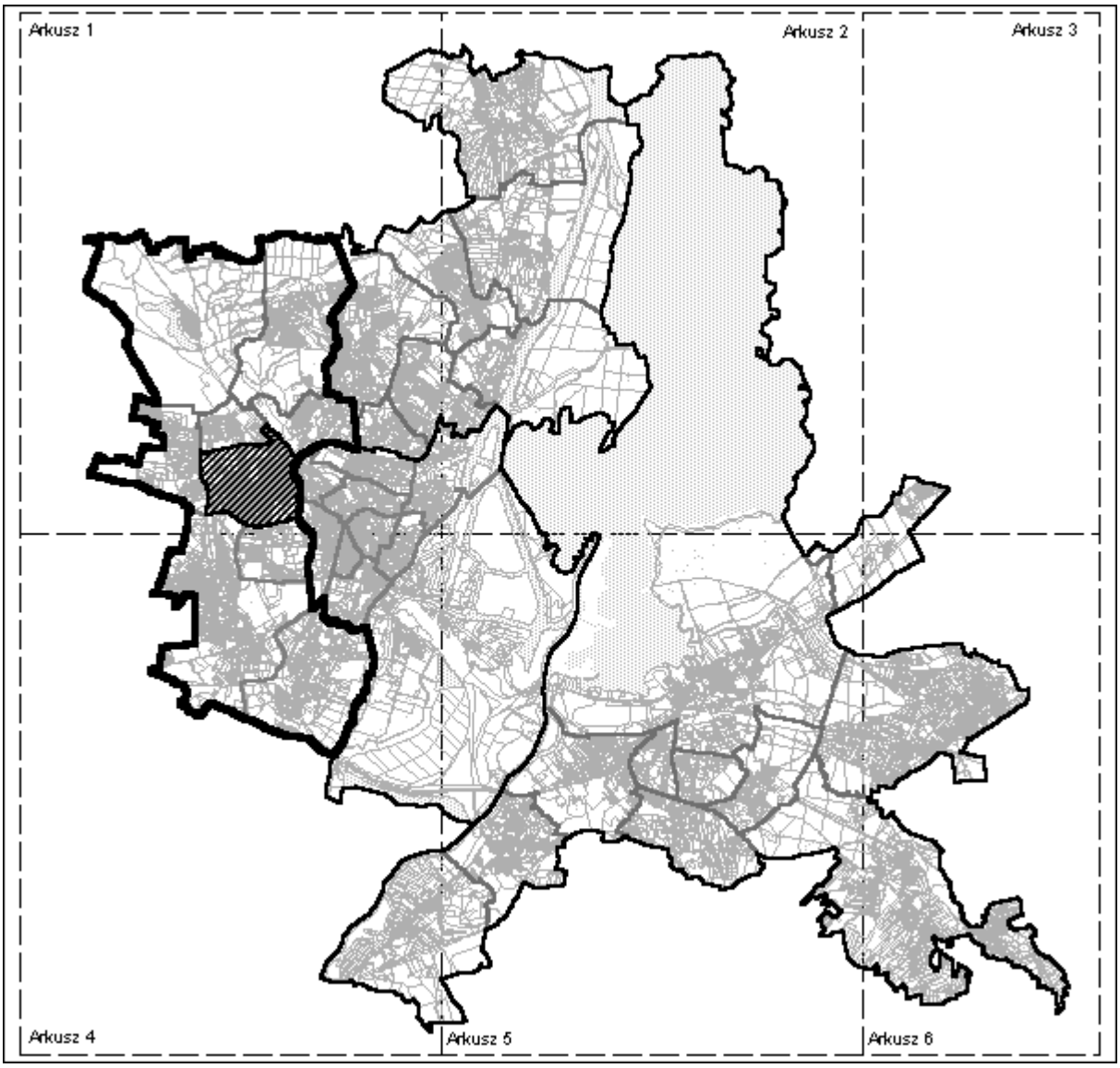
OSIEDLE	OSÓW
Nr jednostki planistycznej	**Z.O.08.Z**
Powierzchnia w ha	6,84
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ulice Chorzowska, Miodowa, kolektor sanitarny i deszczowy, uzbrojenie rozdzielcze; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
	ochrona przyrody: sąsiedztwo Parku Leśnego „Arkoński”;
	ochrona zabytków: występuje struktura urbanistyczna o wartościach ponadlokalnych oraz relikty osadnictwa pradziejowego;
	kolizje, konflikty, bariery: istniejąca zabudowa mieszkaniowa uzasadniająca zmniejszenie szerokości ulicy;
Kierunki:	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: jedna jezdnia, minimum dwa pasy ruchu; na odcinku ulicy Chorzowskiej dopuszcza się lokalizację torowiska tramwajowego;
	trasy rowerowe: w ulicy Chorzowskiej;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przebudowa ulicy z korektą szerokości pasa drogowego;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**inżynieria**: istniejąca magistrala, kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci; elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania;
	ochrona przyrody: fragment terenu objęty SZM;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona w planie;

OSIEDLE	OSÓW
Nr jednostki planistycznej	**Z.O.09.Z**
Powierzchnia w ha	3,42
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** tereny upraw rolnych, ulica Chłodna, uzbrojenie rozdzielcze;
	ochrona przyrody: fragmenty terenu wartościowe przyrodniczo;
	ochrona zabytków: występują relikty osadnictwa pradziejowego;
Kierunki:	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
	trasy rowerowe: wprowadza się;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** budowa ulicy;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**inżynieria:** sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: fragment terenu objęty SZM;
	ochrona zabytków: występuje strefa W ochrony archeologicznej;

OSIEDLE	OSÓW
Nr jednostki planistycznej	**Z.O.10.Z**
Powierzchnia w ha	6,22
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ulice Arkońska, Spacerowa, magistrala wodociągowa, kolektor sanitarny i deszczowy, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV oraz uzbrojenie rozdzielcze;
	ochrona przyrody: Park Leśny Arkoński; na fragmencie terenu ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: zabytkowa wiata przystankowa wpisana do rejestru zabytków, na płd. skraju jednostka sąsiaduje z układem przestrzennym o wartościach lokalnych oraz obszarem cennym krajobrazowo;
Kierunki:	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: minimum jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, torowisko tramwajowe wbudowane, w granicach ulicy pętla tramwajowa oraz parking dla samochodów osobowych w rejonie stadionu „Arkonia”;
	trasy rowerowe: wprowadza się;;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przebudowa ulicy, budowa torowiska na odcinku od istniejącej pętli do ulicy Wojska Polskiego;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**inżynieria:** elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejąca magistrala, kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: Park Leśny Arkoński, obszar objęty SZM proponowany zespół przyrodniczo - krajobrazowy, na fragmencie terenu ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona w planie, dla obiektów w rejestrze obowiązują tereny ochronne i zasady ekspozycji;

OSIEDLE
POGODNO

Osiedle z ukształtowaną, podlegającą ochronie, strukturą jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej. Lokalnie dopuszcza się wprowadzanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności z usługami wolno stojącymi i wbudowanymi. W wydzielonych terenach dopuszcza się usługi ogólnomiejskie, usługi wolno stojące i wbudowane, usługi oświaty, sportu i rekreacji, parki, usługi zdrowia-szpital wraz z lądowiskiem dla helikopterów. Kontynuuje się (zachowuje się) kameralny charakter osiedla z dużym udziałem zieleni ulicznej, ogrodowej i przydomowej.



Id: 7CB01607-DAE5-4E61-9DEF-4AD7A669374C. Podpisany

OSIEDLE	POGODNO
Nr jednostki planistycznej	**Z.P.01**
Powierzchnia w ha	32,65
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** usługi wielobranżowe wolno stojące i wbudowane, zieleń, usługi szkolnictwa wyższego, usługi zdrowia, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, handel, teren zamknięty, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie lokalne; magistrala cieplna;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: wartościowe układy przestrzenne założeń powojskowych, zabudowa w ewidencji konserwatorskiej;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** utrzymuje się usługi publiczne na obszarze jednostki - usługi ogólnomiejskie;
	funkcje uzupełniające: mieszkalnictwo, zieleń, handel i obsługa mieszkańców, dopuszcza się przekształcenia istniejących budynków koszarowych zlokalizowanych wzdłuż ul. Janickiego na funkcje mieszkalne i usługowe;
	działania zorganizowane: przekształcenia powojskowej struktury technicznej w usługi publiczne;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia uwzględniające istniejącą kompozycję zabudowy, budowę pierzei ul. Wernyhory i Klonowica;
	obszary do zainwestowania: tereny niezabudowane i tereny zabudowy garażowej i magazynowej byłej jednostki wojskowej;
	obszary i zadania strategiczne: wprowadzenie funkcji ogólnomiejskich w obiekty powojskowe i zagospodarowanie placów postojowych na usługi i zabudowę mieszkalną, rewitalizacja obszaru zabudowy;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie i uzupełnienie istniejącej kompozycji zabudowy, zabudowa pierzejowa ul. Wernyhory i Klonowica;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do istniejącego zagospodarowania terenu, nawiązująca do typu zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Janickiego, Klonowica i Wernyhory, Żołnierska;
	inżynieria: istniejąca magistrala cieplna i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie;

OSIEDLE	POGODNO
Nr jednostki planistycznej	**Z.P.02**
Powierzchnia w ha	105,18
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego i wielorodzinnego, usługi wolno stojące i wbudowane, zieleń urządzona, szpital, ogrody działkowe wewnątrz obszaru, targowisko „Pogodno", szkoły podstawowe, gimnazja, teren zamknięty, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację ogólnospławną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie indywidualne; magistrala cieplna, kolektory ogólnospławne;
	ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy; ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: wybitnie wartościowe układy przestrzenne o walorach lokalnych i ponadlokalnych, cenne elementy krajobrazu, dwie wille wraz z otoczeniem wpisane do rejestru zabytków, liczna zabudowa i obiekty w ewidencji konserwatorskiej, relikty osadnictwa pradziejowego;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej i wysokiej intensywności, usługi wolno stojące i wbudowane, usługi sportu i rekreacji w niecce przy ul. Unii Lubelskiej; zieleń urządzona, utrzymuje się usługi publiczne na obszarze jednostki, w tym usługi zdrowia wraz z lądowiskiem dla helikopterów;
	działania zorganizowane: przekształcenie istniejących ogrodów działkowych w tereny zieleni urządzonej, zagospodarowanie dawnego stadionu;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** dopuszczone lokalnie przekształcenia i uzupełnienia zabudowy uwzględniające istniejącą kompozycję osiedla i historyczną strukturę zabudowy, docelowe przekształcenie targowiska „Pogodno" na teren/plac wielofunkcyjny z dopuszczeniem handlu mobilnego i różnych imprez masowych;
	obszary do zainwestowania: teren boiska ziemnego przy ul. Unii Lubelskiej do przekształcenia na teren usług;
	obszary i zadania strategiczne: utrzymanie kameralnego charakteru osiedla z zielenią komponowaną, likwidacja ogrodów działkowych;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** wszelkie działania inwestycyjne uwzględniające istniejącą kompozycję zespołu zabudowy osiedla, do zachowania park przy ul. Ostrawickiej, utworzenie nowych terenów zieleni urządzonej w miejscu ogrodów działkowych;
	zasady zabudowy: zabudowa w typie zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca, dopuszcza się likwidację lub przekształcenie basenów przeciwpożarowych w sąsiedztwie Pl.Norwida i ul. Grzegorza z Sanoka;
	komunikacja: obsługa głównie z istniejących ulic lokalnych i dojazdowych; trasa rowerowa w ul. Unii Lubelskiej i ul. Janickiego;
	inżynieria: istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: znaczna część terenu objęta SZM; ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie; występuje strefa ochrony archeologicznej WIII, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona w planie, dla obiektu w rejestrze zabytków obowiązuje teren ochronny i zasady ekspozycji;

OSIEDLE	POGODNO
Nr jednostki planistycznej	**Z.P.03**
Powierzchnia w ha	14,73
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** usługi wolno stojące i wbudowane, zieleń, tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego i wielorodzinnego - „Osiedle pod Kasztanami”; zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie indywidualne; magistrala cieplna;
	ochrona przyrody: bezpośrednie sąsiedztwo terenów leśnych, ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: wartościowe układy przestrzenne, wartości krajobrazowe, pałacyk i wille wpisane do rejestru zabytków, liczna zabudowa i obiekty w ewidencji konserwatorskiej, relikty osadnictwa pradziejowego;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
	funkcje uzupełniające: wyłącznie istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi wolno stojące i wbudowane, zieleń urządzona;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia uwzględniające istniejącą kompozycję zabudowy z zielenią komponowaną, na zasadach określonych w Tomie II – Kierunki pkt. 6.1.6 ppkt. 1;
	obszary i zadania strategiczne: utrzymanie kameralnego charakteru osiedla uwzględniające powiązanie z parkiem;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** wszelkie działania inwestycyjne uwzględniające istniejącą kompozycję zespołu zabudowy osiedla i powiązanie z alejami i promenadami parkowymi;
	zasady zabudowy: zabudowa w typie zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Kochanowskiego, Wincentego Pola, Chełmońskiego, Michałowskiego; przebieg trasy rowerowej;
	inżynieria: istniejąca magistrala cieplna i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona przyrody: obszar objęty SZM; ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, występuje strefa ochrony archeologicznej WIII, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona w planie, dla obiektu w rejestrze zabytków obowiązuje teren ochronny i zasady ekspozycji;

OSIEDLE	POGODNO
Nr jednostki planistycznej	**Z.P.04**
Powierzchnia w ha	28,69
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego, usługi wolno stojące i wbudowane, zieleń, boisko sportowe, obiekty oświaty; zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację ogólnospławną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie indywidualne; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV; kolektory ogólnospławne;
	ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy; ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: wybitny zespół urbanistyczny o wartościach ponadlokalnych z liczną zabudową w ewidencji konserwatorskiej, występowanie reliktów osadnictwa pradziejowego;
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
	funkcje uzupełniające: usługi wolno stojące i wbudowane, tereny sportowo – rekreacyjne z dużą ilością terenów zieleni przy ul. Mickiewicza, fragmentaryczna zabudowa wielorodzinna, usługi publiczne, zieleń;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia uwzględniające istniejącą kompozycję zabudowy, na zasadach określonych w Tomie II – Kierunki pkt.6.1.6 ppkt.1;
	obszary i zadania strategiczne: utrzymanie kameralnego charakteru osiedla;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** wszelkie działania inwestycyjne uwzględniające istniejącą kompozycję zespołu zabudowy osiedla z zielenią komponowaną;
	zasady zabudowy: zabudowa w typie zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca, z wyłączeniem boiska sportowego, dopuszcza się likwidację lub przekształcenie basenu przeciwpożarowego;
	komunikacja: obsługa głównie z istniejących ulic lokalnych i dojazdowych połączonych ze zbiorczymi; przebieg trasy rowerowej;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, zmiany trasy i skablowania; istniejące kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: obszar objęty SZM, proponowane pomniki przyrody ożywionej; ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej oraz strefa ochrony archeologicznej WIII, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona w planie;

OSIEDLE	POGODNO
Nr jednostki planistycznej	**Z.P.05**
Powierzchnia w ha	10,89
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego, usługi wolno stojące i wbudowane, tereny mieszkalnictwa wielorodzinnego wzdłuż ul. Mickiewicza i Poniatowskiego; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie indywidualne;
	ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy; ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: wartościowy układ urbanistyczny o walorze ponadlokalnym, występuje zabudowa w ewidencji konserwatorskiej;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wzdłuż ulic Mickiewicza i Poniatowskiego, usługi wolno stojące i wbudowane, zieleń;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia uwzględniające istniejącą kompozycję zabudowy, na zasadach określonych w Tomie II – Kierunki pkt. 6.1.6 ppkt.1;
	obszary i zadania strategiczne: utrzymanie kameralnego charakteru osiedla;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** przekształcenia uwzględniające istniejącą kompozycję zabudowy z zielenią komponowaną;
	zasady zabudowy: zabudowa w typie zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Poniatowskiego, Kozierowskiego, Abramowskiego, Karłowicza;
	inżynieria: sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona przyrody: obszar objęty SZM; ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona w planie;

OSIEDLE	POGODNO
Nr jednostki planistycznej	**Z.P.06**
Powierzchnia w ha	28,89
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** stadion „Pogoń” wraz z obiektami towarzyszącymi, boiska treningowe, Uniwersytet Szczeciński, ogrody działkowe; zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
	ochrona przyrody: fragment terenu o cennych wartościach przyrodniczych; ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: na północnej części obszaru występują elementy struktury urbanistycznej o wartościach ponadlokalnych, zabudowa w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczna linia napowietrzna 110kV;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** usługi sportu i rekreacji z dużą ilością terenów zieleni i zapleczem parkingowym;
	funkcje uzupełniające: szkolnictwo wyższe, istniejąca zabudowa mieszkaniowa;
	działania zorganizowane: teren wymaga sporządzenia kompleksowej koncepcji zagospodarowania w drodze konkursu;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia uwzględniające istniejące sąsiedztwo z zabudową jednorodzinną;
	obszary i zadania strategiczne: przekształcenia ogrodów działkowych i stadionu „Pogoń”;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** kompozycja uwzględniająca powiązania z terenami zabudowy mieszkaniowej poprzez ciągi piesze oraz walory widokowe wyniesienia;
	zasady zabudowy: formy zabudowy nawiązujące do charakteru zabudowy na terenach sąsiednich;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Twardowskiego i Karłowicza; przebieg trasy rowerowej;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, zmiany trasy i skablowania; budowa i rozbudowa systemu uzbrojenia rozdzielczego; realizacja nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: fragment trenu pomiędzy zabudową mieszkaniową a terenami sportowymi objęty SZM, ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona w planie;

OSIEDLE	POGODNO
Nr jednostki planistycznej	**Z.P.07**
Powierzchnia w ha	111,82
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i enklawy zabudowy wielorodzinnej wzdłuż ul. Witkiewicza, usługi wolno stojące i wbudowane, park rekreacyjno – wypoczynkowy przy ul. Brodzińskiego, szkoła podstawowa, kościół p.w. św. Krzyża przy ul. Wieniawskiego stanowiący dobro kultury współczesnej; zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie indywidualne; magistrala cieplna; teren częściowo w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Świerczewo"; stacja redukcyjna gazu II stopnia; kolektor ogólnospławny i deszczowy;
	ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy; ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: wartościowy zespół urbanistyczny o walorach lokalnych i ponadlokalnych, wartościowe elementy krajobrazu, liczna zabudowa w ewidencji konserwatorskiej, relikty osadnictwa pradziejowego;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
	funkcje uzupełniające: istniejąca zabudowa wielorodzinna**,** usługi wolno stojące i wbudowane, usługi publiczne, usługi sakralne, zieleń urządzona;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia uwzględniające istniejącą kompozycję zabudowy, na zasadach określonych w Tomie II – Kierunki pkt. 6.1.6 ppkt. 1; ochrona obiektu stanowiącego dobro kultury współczesnej - kościół p.w. św. Krzyża przy ul. Wieniawskiego;
	obszary i zadania strategiczne: utrzymanie kameralnego charakteru osiedla;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** utrzymanie kompozycji zespołu zabudowy z zielenią komponowaną;
	zasady zabudowy: zabudowa w typie zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca, dopuszcza się likwidację lub przekształcenie basenów przeciwpożarowych przy ul. Wita Stwosza;
	komunikacja: obsługa głównie z istniejących ulic lokalnych i dojazdowych; przebieg trasy rowerowej;
	inżynieria: istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: obszar objęty SZM; ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, występuje strefa ochrony archeologicznej WIII, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona w planie;

OSIEDLE	POGODNO
Nr jednostki planistycznej	**Z.P.08**
Powierzchnia w ha	35,18
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługi wolno stojące i wbudowane, zieleń, kościół; zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie indywidualne; magistrala wodociągowa i cieplna; kolektor sanitarny i deszczowy, teren częściowo w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Świerczewo"; stacja redukcyjna gazu II stopnia; do terenu przynależą również trzy obszary pomiędzy projektowaną ulicą Nowoszeroką a terenami zamkniętymi;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: występowanie reliktów osadnictwa pradziejowego;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej i wysokiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: usługi wolno stojące i wbudowane, usługi sakralne, zieleń, enklawy zabudowy jednorodzinnej;
	działania zorganizowane: podniesienie jakości publicznych przestrzeni międzyblokowych;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia uwzględniające istniejącą kompozycję zabudowy;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** do zachowania i uzupełnień;
	zasady zabudowy: zabudowa w typie zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Witkiewicza, Łukasińskiego, gen. Grota - Roweckiego; przebieg trasy rowerowej;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	inżynieria: istniejące magistrale, kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony archeologicznej WIII;

OSIEDLE	POGODNO
Nr jednostki planistycznej	**Z.P.09**
Powierzchnia w ha	2,74
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** teren ujęcia wody „Świerczewo” wraz ze strefą ochrony pośredniej; magistrala wodociągowa;
	ochrona przyrody: obszar najwyższej ochrony zbiornika wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: obszar o wartościach krajobrazowych;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** ujęcie wody podziemnej;
Polityka przestrzenna	**obszary i zadania strategiczne:** rozbudowa ujęcia wody;
Standardy kształtowania przestrzeni	**zasady zabudowy:** lokalizacja obiektów i urządzeń związanych z rozbudową ujęcia wody;
	komunikacja: dojazd od ul. Przygodnej;
	inżynieria: teren ujęcia wody „Świerczewo” do zachowania i rozbudowy; istniejąca magistrala wodociągowa do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona przyrody: obszar najwyższej ochrony zbiornika wód podziemnych (GZWP 122), teren objęty SZM;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie;

OSIEDLE	POGODNO
Nr jednostki planistycznej	**Z.P.10.GP**
Powierzchnia w ha	1,82
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** część ul. Twardowskiego, ogrody działkowe, tereny kolejowe, magistrala gazowa średniego ciśnienia, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
Kierunki	**klasa ulicy:** główna ruchu przyśpieszonego;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu;
	trasy rowerowe: wprowadza się;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** budowa odcinka nowej ulicy o przebiegu częściowo w granicach terenów kolejowych, bez kolizji z ruchem kolejowym; przebieg trasy rowerowej w ulicy wspomagającej;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
Standardy kształtowani przestrzeni	**inżynieria:** elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, zmiany trasy i skablowania; budowa kanalizacji deszczowej, istniejące magistrale oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	POGODNO
Nr jednostki planistycznej	**Z.P.11.Z**
Powierzchnia w ha	3,10
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ul. Poniatowskiego i ul. Traugutta, kolektory ogólnospławne i sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: wartościowa zieleń wysoka; ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: występuje struktura urbanistyczna o wartościach ponadlokalnych;
Kierunki	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie istniejącego przekroju jezdni ulicy z dopuszczalnymi niewielkimi korektami jej geometrii;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalny;
	ochrona przyrody: obszar objęty SZM; ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie;
Standardy kształtowani przestrzeni	**inżynieria:** istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	POGODNO
Nr jednostki planistycznej	**Z.P.12.Z**
Powierzchnia w ha	8,92
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ul. Mickiewicza, magistrala cieplna, kolektor ogólnospławny, sanitarny i deszczowy, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV i sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: wartościowa zieleń przyuliczna; ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: występują struktury urbanistyczne o wartościach lokalnych i ponadlokalnych;
Kierunki	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu + torowisko tramwajowe wydzielone;
	trasy rowerowe: wprowadza się przynajmniej do ul. Janickiego;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie istniejącego przekroju jezdni ulicy z dopuszczalnymi niewielkimi korektami jej geometrii;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona przyrody: fragment terenu objęty SZM, zieleń przyuliczna do zachowania, ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie; ochrona elementów ulicy do ustalenia w planach miejscowych;
Standardy kształtowani przestrzeni	**inżynieria:** elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, zmiany trasy i skablowania; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	POGODNO
Nr jednostki planistycznej	**Z.P.13.G**
Powierzchnia w ha	5,67
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ul. Wojska Polskiego, magistrala wodociągowa, gazowa, cieplna, kolektory ogólnospławne i sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: wartościowa zieleń przyuliczna; ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: występują struktury urbanistyczne o wartościach lokalnych i ponadlokalnych oraz relikty osadnictwa pradziejowego;
Kierunki	**klasa ulicy:** główna;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu + torowisko tramwajowe wydzielone; obustronne drogi rowerowe;
	trasy rowerowe: wprowadza się na całej długości ulicy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie istniejącego przekroju jezdni ulicy z dopuszczalnymi niewielkimi korektami jej geometrii;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona przyrody: fragment terenu objęty SZM, zieleń przyuliczna do zachowania; ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalena w planie, występuje strefa WIII ochrony archeologicznej; ochrona elementów ulicy do ustalenia w planach miejscowych;
Standardy kształtowani przestrzeni	**inżynieria:** istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

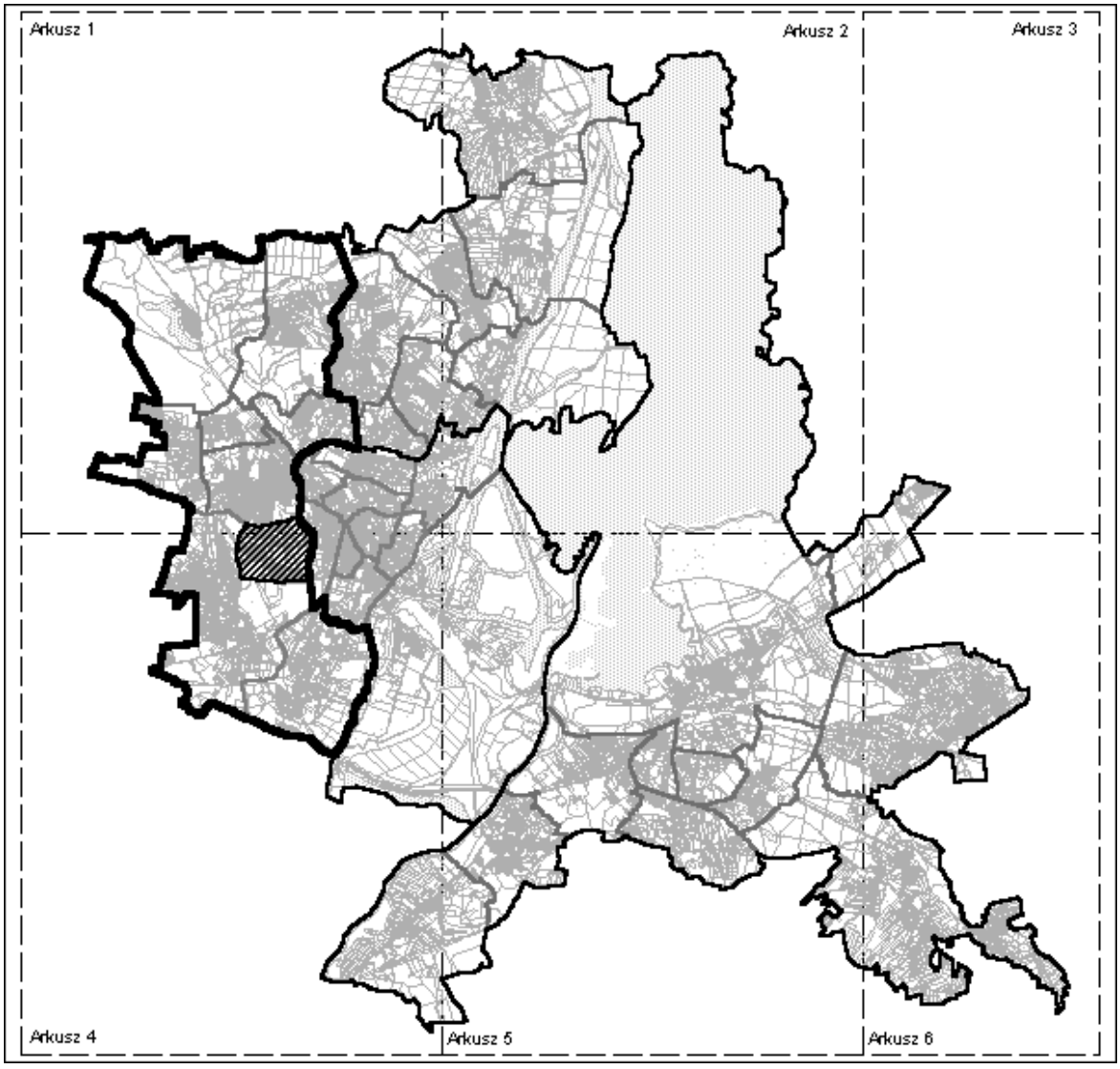
DZIELNICA - OSIEDLE	POGODNO
Nr jednostki planistycznej	**Z.P.14.Z**
Powierzchnia w ha	3,11
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** odcinek ul. Witkiewicza, magistrala wodociągowa, cieplna, kolektor ogólnospławny, sanitarny i deszczowy, sieci uzbrojenia rozdzielczego, strefa ochrony pośredniej ujęcia wody „Świerczewo”;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: występują relikty osadnictwa pradziejowego;
Kierunki	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: min. jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu;
	trasy rowerowe: wprowadza się na całej długości ulicy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** dopuszczalna przebudowa istniejącego przekroju jezdni ulicy do przekroju dwie jezdnie po dwa pasy ruchu;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona zabytków: występuje strefa W III ochrony archeologicznej; ochrona elementów ulicy do ustalenia w planach miejscowych;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
Standardy kształtowani przestrzeni	**inżynieria:** istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	POGODNO
Nr jednostki planistycznej	**Z.P.15**
Powierzchnia w ha	11,98
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** usługi publiczne, administracja, obiekty straży granicznej, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie lokalne;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: wartościowe układy przestrzenne założeń powojskowych, zabudowa w ewidencji konserwatorskiej;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** usługi publiczne i ogólnomiejskie;
	funkcje uzupełniające: mieszkalnictwo, zieleń, handel i obsługa mieszkańców;
	działania zorganizowane: przekształcenia obszaru powojskowego w usługi;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia uwzględniające istniejącą kompozycję zabudowy;
	obszary do zainwestowania: tereny niezabudowane i tereny zabudowy garażowej i magazynowej byłej jednostki wojskowej;
	obszary i zadania strategiczne: wprowadzenie funkcji ogólnomiejskich w zainwestowanie powojskowe - rewitalizacja;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie i uzupełnienie istniejącej kompozycji zabudowy;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do istniejącego zagospodarowania terenu, nawiązująca do typu zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca;
	komunikacja: obsługa głównie z ulicy Żołnierskiej;
	inżynieria: sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: strefa konserwatorska do ustalenia w planie;

OSIEDLE
ŚWIERCZEWO

Osiedle z dużym udziałem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wysokiej intensywności (zabudowy blokowej) z funkcjami uzupełniającymi w formie enklaw zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług wolno stojących i wbudowanych, usługi oświaty i zieleni osiedlowej. Utrzymuje się tereny zabudowy usługowej z uwzględnieniem istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

Na południe od ul. 26 Kwietnia, jako funkcje dominujące wprowadza się park technologiczny, miasteczko akademickie, produkcję nieuciążliwą, usługi i składy. W formule parku technologicznego mieści się szeroki program usług związanych z dokonywaniem przepływu wiedzy i technologii a także szerokiego spektrum usług dla zatrudnionej kadry, traktowanych, jako naturalne zaplecze, stanowiące integralną cześć programu funkcjonalnego sąsiadujących osiedli.



OSIEDLE	ŚWIERCZEWO
Nr jednostki planistycznej	**Z.S.01**
Powierzchnia w ha	29,53
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** tereny zabudowy wielorodzinnej, usługi wolno stojące i wbudowane, usługi publiczne, zieleń, tereny zabudowy jednorodzinnej, magistrala cieplna, kolektor deszczowy, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia, ogrzewanie indywidualne;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: występują obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: enklawa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługi wolno stojące i wbudowane, usługi publiczne, zieleń;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia form zabudowy, uzupełnienia, wyposażenie terenu, poprawa warunków mieszkaniowych;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** kompozycja zespołu zabudowy do zachowania i uzupełnień;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Kaliny, Jodłowa, Witkiewicza, Santocka, Derdowskiego;
	inżynieria: istniejąca magistrala cieplna, kolektor deszczowy i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);

OSIEDLE	ŚWIERCZEWO
Nr jednostki planistycznej	**Z.S.02**
Powierzchnia w ha	39,16
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** tereny zabudowy wielorodzinnej, usługi wolno stojące i wbudowane, zieleń, szkoły, kościół, usługi sportu, magistrala cieplna, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV; stacja redukcyjna gazu II stopnia;
	ochrona przyrody: enklawy wartościowej zieleni wysokiej; ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: wartościowy obszar krajobrazowy „Turzyńskie Alpy”;
	kolizje, konflikty, bariery: enklawa garaży przy ul. Twardowskiego; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: usługi wolno stojące i wbudowane, zieleń urządzona, usługi publiczne, usługi sakralne;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia form zabudowy, uzupełnienia, wyposażenie terenu, poprawa warunków mieszkaniowych;
	obszary do zainwestowania: tereny wzdłuż ul. Witkiewicza;
	obszary i zadania strategiczne: budowa parku osiedlowego przy ul. Twardowskiego wraz z wyposażeniem w urządzenia rekreacji czynnej;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** kompozycja zespołu zabudowy do zachowania i uzupełnień;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Santocka, Witkiewicza, Twardowskiego i 26 – go Kwietnia (lokalnej);
	inżynieria: istniejąca magistrala cieplna i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, zmiany trasy i skablowania; realizacja nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: zachowanie zieleni urządzonej; ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie;

OSIEDLE	ŚWIERCZEWO
Nr jednostki planistycznej	**Z.S.03**
Powierzchnia w ha	7,93
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** usługi wolno stojące i wbudowane, hurtownie, zieleń, składowisko złomu, magistrala cieplna, kolektor ogólnospławny, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia, ogrzewanie lokalne;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: występują wartościowe elementy krajobrazu, obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa usługowa; dopuszcza się utrzymanie istniejących obiektów handlowych o pow. sprzedaży pow. 2000 m^2 ;
	funkcja uzupełniająca: usługi sportu, zieleń urządzona;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia form zabudowy, uzupełnienia, wyposażenie terenu, poprawa warunków funkcjonalno – przestrzennych;
	obszary do zainwestowania: cały obszar stanowi potencjalny teren inwestycyjny;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zespół zabudowy do uporządkowania;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca;
	komunikacja: obsługa głównie od ul. Twardowskiego;
	inżynieria: planowana elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV; istniejąca magistrala cieplna, kolektor ogólnospławny i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej;

OSIEDLE	ŚWIERCZEWO
Nr jednostki planistycznej	**Z.S.04**
Powierzchnia w ha	10,06
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** usługi wolno stojące i wbudowane, kolektor ogólnospławny i deszczowy, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia, ogrzewanie lokalne;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: nieczynny kościół na d. folwarku Świerczewo wpisany do rejestru zabytków, wartościowy układ przestrzenny, obiekty w ewidencji konserwatorskiej, występowanie reliktów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa usługowa, składy, logistyka;
	funkcje uzupełniające: istniejąca zabudowa mieszkaniowa;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia uwzględniające zabudowę mieszkaniową w bezpośrednim sąsiedztwie;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** teren wymaga przekształceń funkcjonalno – przestrzennych, obudowanie ulic Derdowskiego, Świerczewskiej;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Świerczewska, Derdowskiego;
	inżynieria: istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: do ustalenia strefa ochrony konserwatorskiej, występuje strefa ochrony archeologicznej WIII, dla obiektu w rejestrze obowiązuje teren ochronny i zasady ekspozycji;

OSIEDLE	ŚWIERCZEWO
Nr jednostki planistycznej	**Z.S.05**
Powierzchnia w ha	16,61
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** tereny zabudowy jednorodzinnej, usługi wolno stojące i wbudowane, zieleń, kolektor deszczowy, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia, ogrzewanie indywidualne;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: relikty osadnictwa pradziejowego, wartościowy układ przestrzenny, liczne obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
	funkcje uzupełniające: usługi wolno stojące i wbudowane, fragmentarycznie istniejąca zabudowa wielorodzinna, zieleń;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** likwidacja bocznicy kolejowej, przekształcenia form zabudowy, uzupełnienia, wyposażenie terenu, poprawa warunków mieszkaniowych; dopuszcza się uzupełnienia zabudowy i podziały wtórne wyłącznie na terenach wskazanych w planie;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** kompozycja zespołu zabudowy do zachowania i uzupełnień;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Świerczewska, Kmieca, Zielonogórska, Gronowa, Derdowskiego;
	inżynieria: istniejący kolektor i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, występuje strefa ochrony archeologicznej WIII;

OSIEDLE	ŚWIERCZEWO
Nr jednostki planistycznej	**Z.S.06**
Powierzchnia w ha	19,01
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** usługi wolno stojące i wbudowane, kolektor deszczowy, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia, ogrzewanie lokalne;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
Kierunki:	**funkcja dominująca:** produkcja, składy, park technologiczny, logistyka;
	funkcje uzupełniające: usługi, w tym uzupełniające program funkcjonalny parku technologicznego, zieleń;
	działania zorganizowane: obszar istniejącej zabudowy usługowej do restrukturyzacji;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** obszar wymaga sporządzenia kompleksowej koncepcji zagospodarowania terenu, np. dla parku technologicznego stanowiącego integralną cześć programu funkcjonalnego sąsiadujących osiedli; likwidacja bocznicy kolejowej;
	obszary do zainwestowania: cały obszar stanowi potencjalny teren inwestycyjny;
	obszary i zadania strategiczne: uporządkowanie terenu;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** brak kompozycji, wymagane jest uporządkowanie terenu i wprowadzenie zielni izolacyjnej na granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa o wysokości nie dominującej w obszarze osiedla;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Świerczewska, Santocka;
	inżynieria: istniejący kolektor i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);

OSIEDLE	ŚWIERCZEWO
Nr jednostki planistycznej	**Z.S.07**
Powierzchnia w ha	50,21
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ogrody działkowe**,** usługi wolno stojące i wbudowane, zieleń, tereny wyższych uczelni wraz z terenami boisk sportowych, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	kolizje, konflikty, bariery: ogrody działkowe;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** miasteczko akademickie, usługi, produkcja, składy, park technologiczny, logistyka;
	funkcje uzupełniające: usługi sportu i rekreacji, usługi publiczne, zieleń;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** obszar wymaga sporządzenia kompleksowej koncepcji zagospodarowania terenu;
	obszary do zainwestowania: tereny ogrodów działkowych;
	obszary i zadania strategiczne: likwidacja ogrodów działkowych;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** od strony południowej wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej i drogi na zlikwidowanej bocznicy, zagospodarowanie terenu wymaga uwzględnienia konfiguracji terenu - skarpy od strony ul. Santockiej;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa o wysokości nie dominującej w obszarze osiedla;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Świerczewska, Tenisowa, Santocka;
	inżynieria: sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci; dopuszcza się budowę stacji zasilającej trakcję tramwajową;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);

OSIEDLE	ŚWIERCZEWO
Nr jednostki planistycznej	**Z.S.08**
powierzchnia w ha	20,34
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności**,** enklawa zabudowy jednorodzinnej z usługami, usługi wolno stojące i wbudowane, szkoła podstawowa, stacja zasilająca trakcję tramwajową „Kaliny”; zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia, ogrzewanie indywidualne;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: na części terenu wartościowy układ przestrzenny, zabudowa i obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
Kierunki:	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: usługi wolno stojące i wbudowane, usługi sakralne, fragmentarycznie zabudowa jednorodzinna, zieleń;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia form zabudowy, uzupełnienia, wyposażenie terenu, poprawa warunków mieszkaniowych i ładu przestrzennego;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna (kompozycja):** kompozycja zespołu zabudowy do zachowania i uzupełnień;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca, dopuszcza się likwidację lub przekształcenie basenu przeciwpożarowego;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Świerczewska, Karola Miarki, Sucharskiego, Kasprzaka, Mikołajczyka;
	inżynieria: sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, występuje strefa ochrony archeologicznej WIII, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona w planie;

OSIEDLE	ŚWIERCZEWO
Nr jednostki planistycznej	**Z.S.09.GP**
Powierzchnia w ha	10,42
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** część ul. Twardowskiego, ogrody działkowe, tereny kolejowe, magistrala wodociągowa, gazowa średniego ciśnienia, cieplna, kolektor ogólnospławny, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: występują wartościowe elementy krajobrazu;
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
Kierunki	**klasa ulicy:** główna ruchu przyśpieszonego;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu + min. jednostronna ulica wspomagająca;
	trasy rowerowe: wprowadza się na całej długości ulicy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** budowa odcinka nowej ulicy o przebiegu częściowo w granicach terenów kolejowych, bez kolizji z ruchem kolejowym; przebieg trasy rowerowej w ulicy wspomagającej;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej; ochrona elementów ulicy do ustalenia w planach miejscowych;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
Standardy kształtowania przestrzeni	**inżynieria:** elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, zmiany trasy i skablowania; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy, realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	ŚWIERCZEWO
Nr jednostki planistycznej	**Z.S.10.G**
Powierzchnia w ha	8,42
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ul. 26 Kwietnia, magistrala wodociągowa, cieplna, kolektory sanitarne, ogólnospławne, deszczowe, sieci uzbrojenia rozdzielczego,
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
Kierunki	**klasa ulicy:** główna;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu + torowisko tramwajowe wydzielone;
	trasy rowerowe: wprowadza się na całej długości ulicy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie istniejącego przekroju jezdni ulicy z dopuszczalnymi niewielkimi korektami jej geometrii;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym; trasa szybkiego tramwaju;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
Standardy kształtowania przestrzeni	**inżynieria**: istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	ŚWIERCZEWO
Nr jednostki planistycznej	**Z.S.11.Z**
Powierzchnia w ha	3.76
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ul. Santocka, magistrala wodociągowa, cieplna, kolektor sanitarny i deszczowy, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
Kierunki	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu na odcinku ul. Witkiewicza – ul. 26 Kwietnia oraz min jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu na odcinku ul. 26 Kwietnia – ul. Ku Słońcu;
	trasy rowerowe: istniejąca na fragmencie ulicy od ul. Witkiewicza do ul. 26 Kwietnia; zalecane przedłużenie do ul. Ku Słońcu;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie istniejącego przekroju jezdni ulicy z dopuszczalnymi niewielkimi korektami jej geometrii;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**inżynieria**: istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);

OSIEDLE	ŚWIERCZEWO
Nr jednostki planistycznej	**Z.S.12.Z**
Powierzchnia w ha	5,80
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ul. Witkiewicza, magistrala wodociągowa, kolektor sanitarny, ogólnospławny, deszczowy, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
Kierunki	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu;
	trasy rowerowe: wprowadza się na całej długości ulicy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** budowa drugiej jezdni na odcinku ul. Derdowskiego – ul. Wróblewskiego i ul. Santocka – ul. Jagiellońska;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**inżynieria:** istniejąca magistrala, kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);

OSIEDLE	ŚWIERCZEWO
Nr jednostki planistycznej	**Z.S.13.G**
Powierzchnia w ha	7,14
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** fragment ul. Ku Słońcu; ulica w ciągu drogi krajowej nr 10, magistrala wodociągowa, kolektory: sanitarny, ogólnospławny, deszczowy, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: cała jednostka stanowi obszar o walorach krajobrazowych;
Kierunki	**klasa ulicy:** główna;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu + torowisko tramwajowe wydzielone;
	trasy rowerowe: wprowadza się na całej długości ulicy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie przekroju jezdni ulicy z dopuszczalnymi niewielkimi korektami jej geometrii;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**inżynieria:** istniejąca magistrala, kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie;

BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA
w SZCZECINIE

ul. Szymanowskiego 2, 71-416 Szczecin
tel. (0-prefix-91) 42 21 055, 42 45 739, fax 42 24 771
e-mail: bppm@um.szczecin.pl

BPPM

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SZCZECIN

TOM - III
JEDNOSTKI PLANISTYCZNE- - DZIELNICA PRAWOBRZEŻE

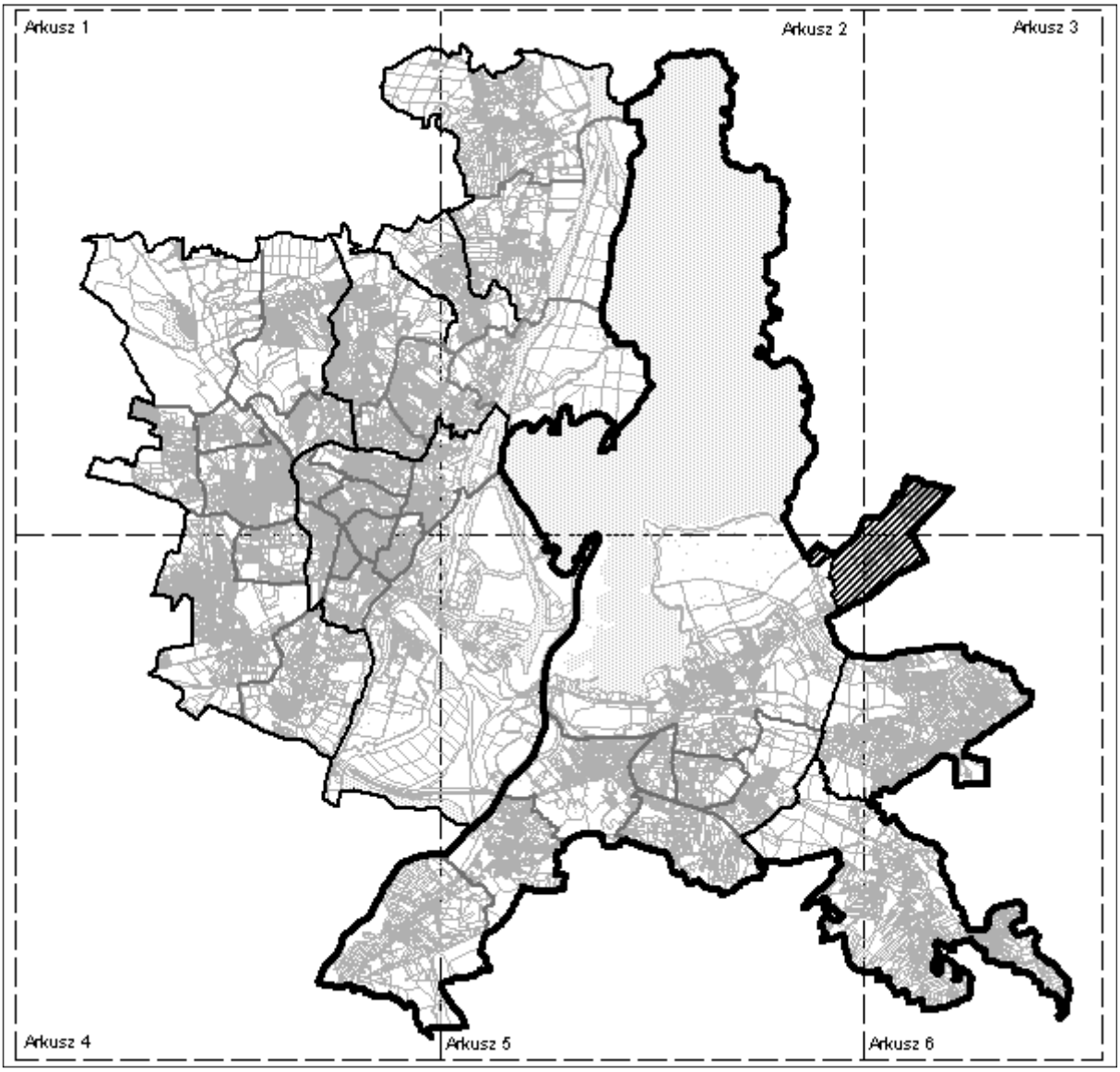
Tekst “JEDNOSTKI PLANISTYCZNE”
- załącznik nr 1
Do Uchwały Nr XVII/470/12
Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r.

SPIS TREŚCI 1

D.A. – OSIEDLE ZAŁOM 2
D.B. - OSIEDLE BUKOWE - KLĘSKOWO 12
D.D. - OSIEDLE DĄBIE 30
D.J. - OSIEDLE PŁONIA – ŚMIERDNICA – JEZIERZYCE. 78
D.K. - OSIEDLE ŻYDOWCE - KLUCZ 107
D.M. – OSIEDLE MAJOWE 123
D.O. - OSIEDLE KIJEWO 130
D.P. – OSIEDLE PODJUCHY 141
D.S. – OSIEDLE SŁONECZNE 157
D.W. – OSIEDLE WIELGOWO – SŁAWOCIESZE – ZDUNOWO 164
D.Z. – OSIEDLE ZDROJE 192

OSIEDLE
ZAŁOM

Osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności z towarzyszącymi usługami związanymi z obsługą mieszkańców osiedla (usługi oświaty, handlu kultury, zdrowia, gastronomii i rzemiosła). W otoczeniu lasów zlokalizowana jest enklawa terenów przemysłowych. Kierunki rozwoju osiedla to utrzymanie terenów działalności produkcyjnej w dotychczasowej lokalizacji, uzupełnienie podstawowych funkcji osiedla mieszkaniowego i wykształcenie osiedlowego centrum usługowego oraz ochrona terenów zieleni (lasów i zieleni urządzonej wskazanej w jednostkach planistycznych), a także obszaru specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000 Dolina Dolnej Odry PLB320003. Program usług dostosowuje się do potrzeb osiedla. W obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dąży się do podniesienia jakości przestrzeni.



OSIEDLE	ZAŁOM
Nr jednostki planistycznej	**D.A.01**
Powierzchnia w ha	17,72
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** skrajny fragment wsi Załom, znajdującej się w gminie Goleniów, obejmujący głównie zespół zabudowy mieszkaniowej (zabudowa blokowa z komórkami gospodarczymi i terenem rekreacji), zabudowa jednorodzinna, tereny leśne, zasilanie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: obszar specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000, zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie", występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych, pomniki przyrody ożywionej (m.in. aleja dębów);
	kolizje, konflikty, bariery: w zasięgu dojścia brak wyposażenia w niezbędne elementy infrastruktury społecznej; sztuczny administracyjny podział wsi wprowadza zbędne zróżnicowania;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zieleń leśna;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, głównie handlu i rzemiosła w terenach mieszkaniowych;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** uzupełnienie wyposażenia terenów mieszkaniowych w celu polepszenia standardu zamieszkania, m.in. zagospodarowanie osiedlowych terenów rekreacyjnych;
	obszary i zadania strategiczne: regulacja granic administracyjnych miasta Szczecin i gminy Goleniów (przyłączenie obszaru do pozostałej części wsi);
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** nie należy dogęszczać zespołu mieszkaniowego, należy dążyć do urządzenia terenów niezalesionych na zapleczu zespołu zabudowy mieszkaniowej na cele sportu i rekreacji osiedlowej;
	zasady zabudowy: w budynkach mieszkaniowych usytuowanych przy ulicy możliwość przebudowy parterów na cele usługowe; maksymalna wysokość zabudowy: dwie kondygnacje; minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 40%, w granicach działki w zabudowie jednorodzinnej: 50%;
	komunikacja: obsługa głównie z ul. Lubczyńskiej;
	inżynieria: istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	ochrona przyrody: obszar specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000, Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie", część terenu objęta SZM, pomniki przyrody ożywionej (m.in. aleja dębów);

OSIEDLE	ZAŁOM
Nr jednostki planistycznej	**D.A.02**
Powierzchnia w ha	165,40
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** las; elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV; część terenu ujęcia wody „Drobimex” wraz ze strefą ochrony pośredniej; magistrala wodociągowa, kolektor tłoczny ścieków;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;
	kolizje, konflikty, bariery: drogowy układ uliczny wymaga rozbudowy; elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zieleń leśna, gospodarka leśna;
	funkcje uzupełniające: obiekty infrastruktury technicznej;
	działania zorganizowane: zmiana przeznaczenia terenów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne związana z modernizacją komunikacyjnego układu drogowego oraz realizacją sieci miejskich systemów infrastruktury inżynieryjnej;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** część użytków rolnych przeznacza się do zalesienia, niezbędna wycinka związana z poszerzeniem ulic i przeprowadzeniem uzbrojenia podziemnego;
	obszary i zadania strategiczne: przeprowadzenie miejskich systemów infrastruktury technicznej (droga dojazdowa do osiedla Kasztanowego), ochrona lasów;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** zieleń leśna;
	zasady zabudowy: zakaz zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną i infrastruktury inżynieryjnej;
	komunikacja: obsługa z ul. Lubczyńskiej i ul. Kablowej; przebieg trasy rowerowej: wzdłuż ul. Lubczyńskiej, w północnej części jednostki łączy Osiedle Kasztanowe z jednostką D.A.04;
	inżynieria: istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; elektroenergetyczne linie 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, teren objęty SZM;

OSIEDLE	ZAŁOM
Nr jednostki planistycznej	**D.A.03**
Powierzchnia w ha	47,26
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** fabryka kabli „TELE-FONIKA KABLE” wraz z infrastrukturą techniczną, stacja zasilająca wysokiego napięcia „Załom”; zasilanie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków poprzez istniejący system uzbrojenia; elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV;
	kolizje, konflikty, bariery: ograniczona dostępność komunikacyjna; elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV;
Kierunki	**funkcja dominująca:** produkcja;
	funkcje uzupełniające: usługi, obiekty infrastruktury technicznej;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** uzupełnienie sieci drogowej, utrzymanie zainwestowania z możliwością uzupełnień i przebudowy;
	obszary i zadania strategiczne: rozwój gospodarczy miasta, tworzenie nowych miejsc pracy;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** dostosowana do wymagań technologicznych (bezpośrednie sąsiedztwo lasów);
	zasady zabudowy: należy dążyć, aby obiekty kubaturowe nie były wyższe od otaczającego drzewostanu; adaptacja lub przekształcenie istniejącej zabudowy pod nowe funkcje;
	komunikacja: obsługa głównie z ul. Kablowej;
	inżynieria: stacja zasilająca wysokiego napięcia do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy; elektroenergetyczne linie 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;

OSIEDLE	ZAŁOM
Nr jednostki planistycznej	**D.A.04**
Powierzchnia w ha	10,31
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** osiedle mieszkaniowe wraz z elementami infrastruktury społecznej i technicznej; zasilanie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	kolizje, konflikty, bariery: w zasięgu dojścia brak pełnego wyposażenia w niezbędne elementy infrastruktury społecznej, ograniczenia terenowe dla rozbudowy zespołu szkolnego (szkoła podstawowa i gimnazjum);
Kierunki	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: usługi głównie oświaty i sportu, handlu i rzemiosła, zieleń urządzona w rejonie przystanku kolejowego;
	działania zorganizowane: wytyczenie dróg publicznych i powiązanie ich z układem drogowym osiedla Kasztanowego, przeznaczenie części terenów kolejowych na cele usługowe;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** uzupełnienie wyposażenia terenów mieszkaniowych w celu polepszenia standardu zamieszkania;
	obszary i zadania strategiczne: polepszenie standardu zamieszkania;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** nie należy dogęszczać zespołu mieszkaniowego budynkami mieszkaniowymi, dopuszcza się uzupełnienie zabudowy usługami;
	zasady zabudowy: możliwość przebudowy parterów na cele usługowe; maksymalna wysokość zabudowy: 5 kondygnacji; minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach jednostki planistycznej: 25%;
	komunikacja: obsługa głównie z ul. Kablowej, trasa rowerowa od Osiedla Kasztanowego do ul. Kablowej i wzdłuż ul. Kablowej do jednostki D.A.05;
	inżynieria: budowa magistrali wodociągowej; istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;

OSIEDLE	ZAŁOM
Nr jednostki planistycznej	**D.A.05**
Powierzchnia w ha	85,48
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zieleń leśna; zaniedbane urządzenia rekreacyjno-sportowe w enklawie śródleśnej; teren częściowo w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Drobimex"; sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie";
	kolizje, konflikty, bariery: dostęp do terenów rekreacyjnych od strony osiedla ograniczony poprzez linię kolejową (przejazd kolejowy);
Kierunki	**funkcja dominująca:** zieleń leśna, gospodarka leśna;
	funkcje uzupełniające: rekreacja, lokalny układ ulic;
	działania zorganizowane: zmiana przeznaczenia terenów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne związana z modernizacją komunikacyjnego układu drogowego;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** część użytków rolnych przeznacza się do zalesienia – do czasu zalesienia dopuszcza się wykorzystanie istniejącego zagospodarowania na cele składowe i inne gospodarcze, niezbędna wycinka związana z poszerzeniem ulic;
	obszary do zainwestowania: w zakresie terenów leśnych na terenie całej jednostki planistycznej;
	obszary i zadania strategiczne: ochrona gruntów leśnych;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** zieleń leśna z elementami urządzeń turystyki i rekreacji;
	zasady zabudowy: zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów służących gospodarce leśnej i obiektów inżynieryjnych;
	komunikacja: obsługa z ulic: Kablowej i Goleniowskiej; trasa rowerowa wzdłuż ul. Kablowej;
	inżynieria: budowa magistrali wodociągowej; istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie", teren objęty SZM;

OSIEDLE	ZAŁOM
Nr jednostki planistycznej	**D.A.06**
Powierzchnia w ha	86,38
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** osiedle mieszkaniowe wraz z elementami infrastruktury społecznej i technicznej, boisko sportowe, ogrody działkowe, obiekt sakralny; ujęcie wody; stacja redukcyjna gazu II stopnia, magistrala wodociągowa, kolektor tłoczny ścieków; zasilanie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalna kotłownia;
	kolizje, konflikty, bariery: w zasięgu dojścia brak pełnego wyposażenia w niezbędne elementy infrastruktury społecznej;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi podstawowe z zakresie oświaty, kultury, zdrowia, gastronomii, handlu i rzemiosła, tereny sportu i rekreacji produkcja, usługi sakralne; ogrody działkowe; dopuszcza się ograniczone wprowadzenie funkcji mieszkaniowej, jako mieszkania funkcyjne przy obiektach usługowych;
	działania zorganizowane: wykształcenie centrum usługowego osiedla poprzez spójne zagospodarowanie terenu położonego centralnie w zabudowie wielorodzinnej, np. w oparciu o całościową koncepcję funkcjonalno-przestrzenną; likwidacja ogrodów działkowych w sąsiedztwie granicy administracyjnej z Gminą Goleniów i wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** rozbudowa osiedla głównie poprzez realizację zabudowy jednorodzinnej, usług podstawowych (w tym oświaty i sportu) oraz uzupełnienie wyposażenia terenów mieszkaniowych w celu polepszenia standardu zamieszkania, w centrum Osiedla Kasztanowego (w rejonie garaży) rezerwuje się grunty na cele usług podstawowych (oświata i boisko sportowe);
	obszary do zainwestowania: tereny na północ i wschód od zabudowy wielorodzinnej, w tym tymczasowe ogrody działkowe;
	obszary i zadania strategiczne: realizacja gimnazjum wraz z zapleczem sportowym (sąsiedztwo boiska piłkarskiego); połączenie układu ulic osiedlowych z ul. Lubczyńską (odcinek poza granicami miasta);
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** w centrum osiedla realizacja zabudowy usługowej lub usługowo-mieszkaniowej, usytuowanej wokół centralnego placu; zabudowa mieszkaniowa do utrzymania i wprowadzenia jej uzupełnień; układ komunikacyjny i układ zabudowy jednorodzinnej na obrzeżu miasta winien łączyć się i harmonizować z zabudową w Gminie Goleniów; utrzymanie ogrodów działkowych w sąsiedztwie linii kolejowej;
	zasady zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy wielorodzinnej: 5 kondygnacji, jednorodzinnej, jednorodzinnej z usługami i usługowej: 3 kondygnacje, minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach działki: w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej 50%, w granicach pozostałych działek budowlanych mieszkaniowych 25%;
	komunikacja: obsługa głównie od strony ulic Kablowej i Lubczyńskiej poprzez lokalną sieć ulic; trasa rowerowa wzdłuż fragmentu zachodniej granicy jednostki;
	inżynieria: istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: część terenu objęta SZM;

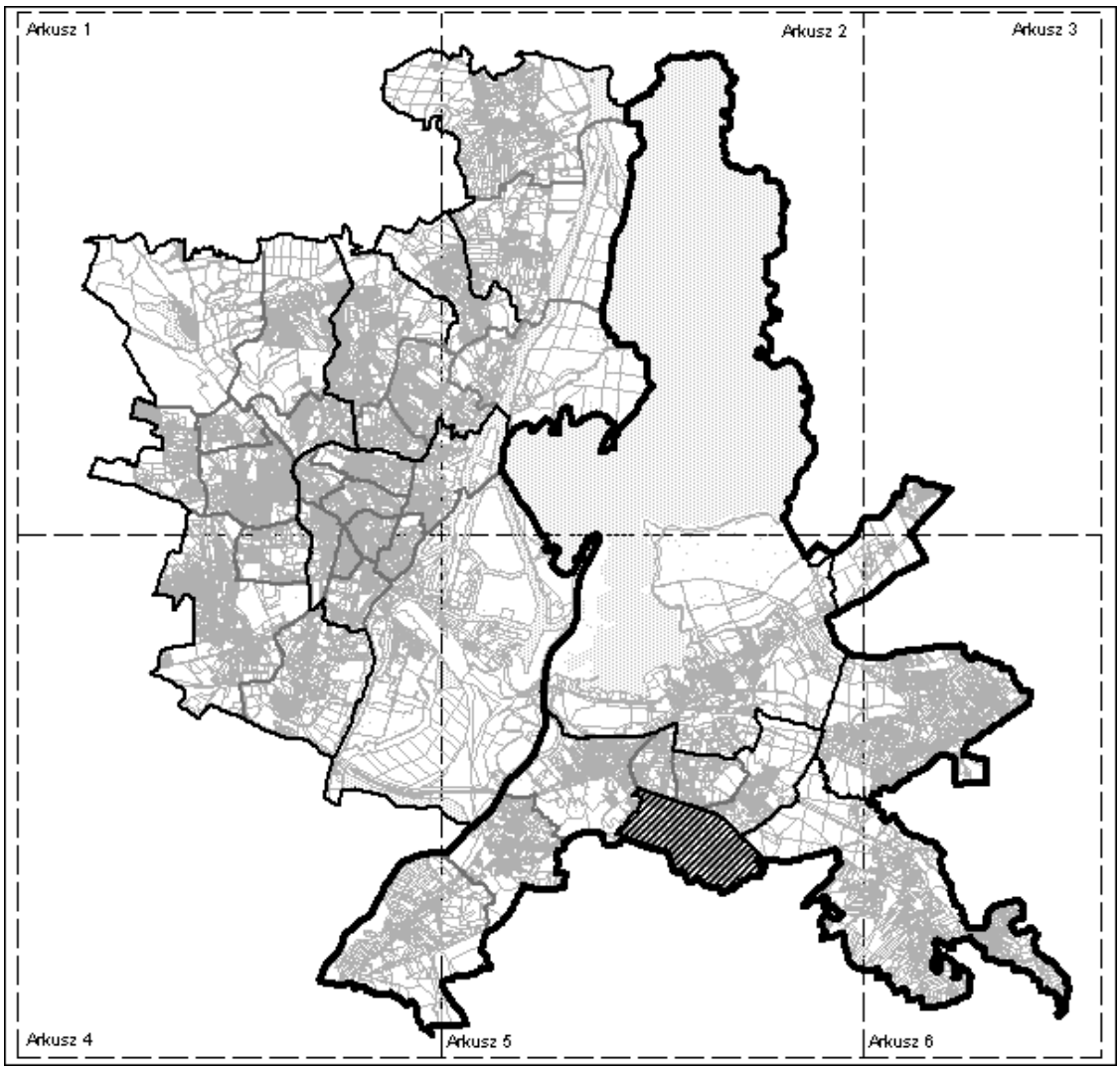
OSIEDLE	ZAŁOM
Nr jednostki planistycznej	**D.A.07**
Powierzchnia w ha	5,73
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zieleń leśna; sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;
	kolizje, konflikty, bariery: zespół leśny odcięty od kompleksu Puszczy Goleniowskiej przelotową linią kolejową, w otoczeniu terenów mieszkaniowych narażony na zmianę charakteru i dewastację;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zieleń urządzona;
	funkcje uzupełniające: infrastruktura techniczna;
	działania zorganizowane: możliwość przekształcenia lasu w park, zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zmiana charakteru zespołu leśnego w celu zagospodarowania go na park osiedlowy;
	obszary do zainwestowania: cały obszar leśny;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** zagospodarowanie parku na plac zabaw dla dzieci i ścieżki piesze z elementami małej architektury;
	zasady zabudowy: wszelkie działania inwestycyjne wkomponowane w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe; zakaz zabudowy kubaturowej, możliwość wprowadzenia elementów małej architektury;
	komunikacja: dojazd poprzez lokalną sieć ulic Osiedla Kasztanowego;
	inżynieria: istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, obszar objęty SZM.

OSIEDLE	ZAŁOM
Nr jednostki planistycznej	**D.A.08**
Powierzchnia w ha	3,96
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zieleń leśna;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”; na części jednostki występuje siedlisko przyrodnicze: pomorski las brzozowo – dębowy (kod 9190);
	kolizje, konflikty, bariery: zespół leśny odcięty od kompleksu Puszczy Goleniowskiej przelotową linią kolejową, w otoczeniu terenów mieszkaniowych narażony na zmianę charakteru i dewastację;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zieleń leśna, gospodarka leśna;
	funkcje uzupełniające: infrastruktura techniczna;
	działania zorganizowane: dopuszcza się przekształcenie lasu w park leśny;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** dopuszcza się wprowadzenia ścieżki pieszo-rowerowej, zmiana charakteru zespołu leśnego i wprowadzenie zagospodarowania rekreacyjnego zgodnie z planem urządzenia lasu;
	obszary i zadania strategiczne: ochrona gruntów leśnych;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** krajobraz leśny do utrzymania;
	zasady zabudowy: zakaz zabudowy kubaturowej, możliwość wprowadzenia elementów małej architektury;
	komunikacja: dojazd poprzez lokalną sieć ulic Osiedla Kasztanowego;
	inżynieria: dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, obszar objęty SZM; siedlisko przyrodnicze (9190) do zachowania;

OSIEDLE	ZAŁOM
Nr jednostki planistycznej	**D.A.09.Z**
powierzchnia w ha	1,80
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** fragment ul. Lubczyńskiej**,** magistrala wodociągowa, sieci uzbrojenia rozdzielczego; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
	ochrona przyrody: bezpośrednie sąsiedztwo obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000;
Kierunki	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: min. jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu;
	trasy rowerowe: wprowadza się wzdłuż ulicy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie istniejącego przekroju jezdni ulicy z dopuszczalnymi niewielkimi korektami jej geometrii;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona przyrody: bezpośrednie sąsiedztwo obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, część terenu objęta SZM;
Inżynieria	istniejące magistrale oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; realizacja nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;

OSIEDLE
BUKOWE–KLĘSKOWO

Osiedle o strukturze dwudzielnej. W części zachodniej z przewagą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wysokiej intensywności, a w części wschodniej z przewagą użytków rolnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną niskiej intensywności.
Rozwój osiedla polegał będzie na wprowadzeniu wzdłuż północnej granicy osiedla trasy szybkiego tramwaju, rozbudowie układu ulicznego, wykształceniu ośrodka usługowego wzdłuż trasy szybkiego tramwaju, realizacji cmentarza komunalnego oraz na stopniowym wysycaniu obszarów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową z wprowadzaniem usług wbudowanych i wolno stojących służących głównie obsłudze mieszkańców osiedla. W celu podniesienia jakości życia w osiedlu planuje się zachowanie lub wprowadzanie zieleni urządzonej o charakterze parkowym i zieleni izolacyjnej zmniejszającej uciążliwości powodowane przez ruch kołowy. Główny nacisk kładzie się na utrzymanie jakości w terenach zamieszkanych poprzez zachowanie standardów przyjętych dla Systemu Zieleni Miejskiej, tworzenie terenów sportu i rekreacji na obrzeżu Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, rozwiązywanie problemu miejsc parkingowych, podnoszenie bezpieczeństwa i stwarzanie dogodności komunikacyjnej.



Id: 7CB01607-DAE5-4E61-9DEF-4AD7A669374C. Podpisany

OSIEDLE	BUKOWE – KLĘSKOWO
Nr jednostki planistycznej	**D.B.01**
Powierzchnia w ha	18,35
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, zespoły garaży, zieleń nieurządzona, magistrala cieplna, kolektor deszczowy, kolektor sanitarny, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, zasilanie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;
	ochrona zabytków układ przestrzenny zabudowy przy ul. Lnianej o wartości lokalnej;
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, zróżnicowana struktura własnościowa gruntów; obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** usługi o charakterze dzielnicowym i osiedlowym;
	funkcje uzupełniające: istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna do zachowania, zieleń urządzona;
	działania zorganizowane: realizacja ulicy lokalnej wzdłuż trasy szybkiego tramwaju; możliwość zastosowania procedury gruntów zamiennych umożliwiającej racjonalne zagospodarowanie przestrzeni;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** wszystkie tereny nie zainwestowane przeznacza się pod zainwestowanie miejskie; dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej na cele usług, uzupełnienie zainwestowania miejskiego i programu usług;
	obszary do zainwestowania: obszar całej jednostki (poza enklawami zabudowy jednorodzinnej);
	obszary i zadania strategiczne: wykreowanie ośrodka usługowego o charakterze dzielnicowym/osiedlowym, zachowanie struktury przestrzennej istniejącej zabudowy przy ul. Lnianej;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** wykreowanie i obudowa przestrzeni publicznych obejmujących ciągi piesze i place publiczne;
	zasady zabudowy: harmonijne pierzeje od strony ulic (w tym trasy szybkiego tramwaju); maksymalna wysokość zabudowy 4 kondygnacje (nie więcej niż 17 m), z wyjątkiem pierzei ulic Pszennej i Lnianej (gdzie formę zabudowy należy dostosować do bezpośredniego sąsiedztwa); minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej poza SZM: 25%, w granicach SZM: 50%;
	komunikacja: obsługa głównie z ul. Pszennej;
	inżynieria: istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy linia elektroenergetyczna 110 kV do likwidacji i zmiany trasy; realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: część terenu objęta SZM, postulowana zmiana granicy otuliny SPK;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie; ochrona zabytków w ewidencji określona ustaleniami planu;

OSIEDLE	BUKOWE–KLĘSKOWO
Nr jednostki planistycznej	**D.B.02**
Powierzchnia w ha	21,77
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** Park Leśny Klęskowo, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wzdłuż ul. Pszennej, kolektor deszczowy, zasilanie w wodę, gaz i energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy, Park Leśny Klęskowo – Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;
	ochrona zabytków: występowanie elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej; występowanie reliktów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego;
	kolizje, konflikty, bariery: nielegalny zespół zabudowań na terenie leśnym przy ul. Chłopskiej - koliduje z ochroną zieleni i parkową funkcją terenu; obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin - Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zieleń leśna - park leśny;
	funkcje uzupełniające: wzdłuż ul. Pszennej istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
	działania zorganizowane: urządzenie terenów zieleni leśnej w oparciu o całościową koncepcję zagospodarowania parku leśnego;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** pozostawia się zieleń leśną – Park Leśny Klęskowo i istniejącą zabudowę mieszkaniową wzdłuż ul. Pszennej; dopuszcza się adaptację lokali mieszkalnych na usługi związane z rekreacją; rekompozycja parku z uwzględnieniem przejść i ścieżek rowerowych łączących osiedla mieszkaniowe z ośrodkiem usług dzielnicowych;
	obszary do zainwestowania: tereny niezadrzewione (polany), w tym obszar po byłych zabudowaniach i istniejących w rejonie ul. Chłopskiej i kościoła;
	obszary i zadania strategiczne: Park Leśny Klęskowo – inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** struktura do zachowania;
	zasady zabudowy: istniejąca zabudowa wzdłuż ul. Pszennej do zachowania dopuszcza się uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej poza obszarem Parku Leśnego Klęskowo;
	komunikacja: dojazd głównie z ulic: Pszennej i Jęczmiennej;
	inżynieria: istniejące kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy, dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy Park Leśny Klęskowo – Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, teren objęty SZM, otulina SPK, proponowane pomniki przyrody ożywionej i nieożywionej;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony archeologicznej W III;

OSIEDLE	BUKOWE–KLĘSKOWO
Nr jednostki planistycznej	**D.B.03**
Powierzchnia w ha	6,55
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa jednorodzinna mieszkaniowa niskiej intensywności, obiekty produkcyjne, usługi sportu i rekreacji, nieużytki, obszar niezainwestowany, oczko wodne, magistrala cieplna, zasilanie w wodę, gaz i energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, wartościowy obszar przyrodniczy - naturalny zbiornik wodny;
	ochrona zabytków: występowanie reliktów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego; obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: zróżnicowana i rozdrobniona struktura własności gruntów; obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** usługi i produkcja nieuciążliwa;
	funkcje uzupełniające: istniejąca zabudowa mieszkaniowa, zieleń urządzona;
	działania zorganizowane: nasadzenia zieleni osłonowej wzdłuż trasy szybkiego tramwaju;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** uzupełnienie zainwestowania miejskiego i programu usług dla sąsiednich osiedli mieszkaniowych; dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej na cele usług;
	obszary do zainwestowania: niezabudowane obszary;
	obszary i zadania strategiczne: przekształcenie istniejącej zabudowy mieszkaniowej na usługi z zielenią towarzyszącą;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** zabudowa usługowa dostosowana do walorów krajobrazowych; harmonijna pierzeja zabudowy od strony ulic, w tym trasy szybkiego tramwaju;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa wolnostojąca w pierzei ul. Dąbskiej, o formach dostosowanych do wymagań kompozycji urbanistycznej pierzei ul. Dąbskiej i zamknięcia widoku od strony wschodniej (ulica zbiorcza i trasa szybkiego tramwaju); minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 50%;
	komunikacja: obsługa głównie z ul. Dąbskiej;
	inżynieria: istniejąca magistrala oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: zachowanie naturalnego charakteru zbiornika wodnego, obszar objęty SZM, postulowana zmiana granicy otuliny SPK;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony archeologicznej W III;

OSIEDLE	BUKOWE–KLĘSKOWO
Nr jednostki planistycznej	**D.B.04**
Powierzchnia w ha	6,12
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zieleń nieurządzona, strumień Chojnówka, pojedyncze budynki mieszkalne, usługowe i magazynowe, magistrala wodociągowa, magistrala gazowa wysokiego ciśnienia, kolektory deszczowe; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych, strumień Chojnówka, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego; na części jednostki występują siedliska przyrodnicze: grąd subatlantycki (kod 9160) oraz łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (kod 91E0);
	ochrona zabytków: występowanie elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej; występowanie obiektów w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: magistrala gazowa wysokiego ciśnienia; istniejąca zabudowa i zagospodarowanie terenu przegradza dolinę strumienia Chojnówka, obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zieleń urządzona o charakterze parkowym i zieleń naturalna wzdłuż strumienia Chojnówka;
	funkcje uzupełniające: istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności, rekreacja, usługi gastronomii i handlu;
	działania zorganizowane: urządzenie terenów zieleni parkowej w otoczeniu siedlisk przyrodniczych wzdłuż strumienia Chojnówka w oparciu o całościową koncepcję funkcjonalno-przestrzenną;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** urządzenie zespołu zieleni z ciągami pieszymi i wyposażeniem parkowym, wzdłuż ul. Mącznej możliwość przebudowy i adaptacji na usługi istniejącej zabudowy mieszkaniowej, zabudowania gospodarcze i magazynowe do likwidacji;
	obszary do zainwestowania: zachowanie siedlisk przyrodniczych wzdłuż strumienia Chojnówka oraz zieleń parkowa, tereny zabudowań gospodarczych i magazynowych przy ul. Mącznej;
	obszary i zadania strategiczne: zieleń parkowa wzdłuż strumienia Chojnówka – inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym; powiększenie powierzchni biologicznie czynnej i udrożnienie ciągu ekologicznego;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** zachowanie układu przyrodniczo-krajobrazowego bez możliwości wprowadzenia zasadniczych zmian;
	zasady zabudowy: częściowa przebudowa istniejących budynków mieszkalnych na cele usług, lokalizacja nowych budynków wolno stojących wyłącznie na terenach zabudowanych przy ul. Mącznej – po wyburzeniu istniejących obiektów gospodarczych i magazynowych i pod warunkiem nie przegradzania ciągu ekologicznego w dolinie strumienia Chojnówka;
	komunikacja: obsługa z ul. Mącznej i ul. Kolorowych Domów;
	inżynieria: istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: zachowanie naturalnego charakteru cieku Chojnówka, obszar objęty SZM, proponowane pomniki przyrody ożywionej, otulina SPK; wybór szczegółowej lokalizacji nowego zagospodarowania w granicach terenu wskazanego w planie miejscowym, winien uwzględniać siedliska chronionych gatunków roślin i zwierząt, wskazanych w ekofizjografii do planu miejscowego;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony archeologicznej W III;

OSIEDLE	BUKOWE–KLĘSKOWO
Nr jednostki planistycznej	**D.B.05**
Powierzchnia w ha	72,89
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** osiedle mieszkaniowe: zabudowa wielorodzinna wysokiej i niskiej intensywności, zabudowa jednorodzinna, elementy infrastruktury społecznej: dwa kościoły, obiekty handlu, szkoła podstawowa, gimnazjum, przedszkole, usługi zdrowia i opieki społecznej, osiedlowe obiekty sportowe, administracja, garaże, tereny zieleni urządzonej i enklawy zieleni nieurządzonej i leśnej; stacja redukcyjna gazu II stopnia, magistrala gazowa wysokiego ciśnienia, magistrala cieplna, kolektory deszczowe, zasilanie w wodę, gaz, ciepło i energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, pomnik przyrody ożywionej;
	ochrona zabytków: występowanie elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej; liczne występowanie reliktów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego; obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: magistrala gazowa wysokiego ciśnienia, uciążliwość autostrady dla zabudowy mieszkaniowej; obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej i niskiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: usługi osiedlowe, sport i rekreacja, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zieleń urządzona o charakterze parkowym i izolacyjnym, usługi publiczne, usługi sakralne;
	działania zorganizowane: grunty leśne przeznacza się na cele nieleśne: zieleni parkowej i izolacyjnej; wprowadzenie zieleni izolacyjnej wysokiej od strony autostrady;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** struktura osiedla do utrzymania i uzupełnienia w celu poprawy warunków mieszkaniowych: w rejonie ulic Fioletowej i Kolorowych Domów teren rezerwuje się na cele usług publicznych;
	obszary do zainwestowania: niewielkie enklawy wolne od zabudowy do uzupełnień;
	obszary i zadania strategiczne: wykształcenie ciągłego zespołu zwartej zieleni osłonowej od strony autostrady;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** istniejąca kompozycja zabudowy osiedla do zachowania i uzupełnień;
	zasady zabudowy: budynki mieszkaniowe wielorodzinne w charakterze zabudowy istniejącej, zabudowa usługowa dostosowana do wymagań kompozycji urbanistycznej przestrzeni publicznych; maksymalna wysokość nowej zabudowy: 4 kondygnacje (w tym 4 kondygnacja w stromym dachu); zabudowa i zagospodarowanie terenu dostosowane do wymagań ruchu lotniczego;
	komunikacja: obsługa z ulic Kolorowych Domów i Chłopskiej;
	inżynieria: istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: otulina SPK, pomnik przyrody ożywionej;
	ochrona zabytków: występują strefy ochrony archeologicznej W III; zabytki w gminnej ewidencji zabytków do ochrony w planie;

OSIEDLE	BUKOWE–KLĘSKOWO
Nr jednostki planistycznej	**D.B.06**
Powierzchnia w ha	37,39
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa wielorodzinna wysokiej i niskiej intensywności, zabudowa jednorodzinna wzdłuż ul. Chłopskiej i ul. Smutnej, szkoła podstawowa, nieużytkowane grunty rolne; zieleń o charakterze naturalnym w rejonie rowów melioracyjnych i strumienia Rudzianka; kolektory deszczowe, zbiornik retencyjny wody, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV; zasilanie w wodę, gaz, ciepło i energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;
	ochrona zabytków: występowanie elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej; występowanie reliktów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego;
	kolizje, konflikty, bariery: zróżnicowana struktura własnościowa gruntów, zobowiązania miasta dotyczące przekazania gruntów miejskich na cele mieszkaniowe, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV; obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej i niskiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: istniejąca zabudowa jednorodzinna, usługi osiedlowe, usługi publiczne, usługi sakralne, tereny sportu i rekreacji; zieleń urządzona;
	działania zorganizowane: budowa dróg i infrastruktury technicznej, wywłaszczenia na cele publiczne, uporządkowanie struktury własności w celu wyznaczenia terenów inwestycyjnych;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenie na tereny zainwestowania miejskiego, grunty na zapleczu szkoły przy ul. Dąbskiej rezerwuje się na cele usług publicznych oświaty i sportu, w rejonie ul. Smutnej na cele usług sportu i rekreacji, w rejonie ul. Romantycznej na cele kultu religijnego;
	obszary do zainwestowania: cały obszar stanowi teren inwestycyjny;
	obszary i zadania strategiczne: możliwość zbycia gruntów miejskich dla zabudowy mieszkaniowej i usług;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** zabudowa mieszkaniowa kształtowana w kwartałach zabudowy;
	zasady zabudowy: maksymalna wysokość nowej zabudowy poza obszarem SZM: 5 kondygnacji, w granicach SZM: 3 kondygnacje; minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na obszarze SZM: 50%, poza SZM: 30%; zabudowa i zagospodarowanie terenu dostosowane do wymagań ruchu lotniczego;
	komunikacja: obsługa z ulic: Dąbskiej, Chłopskiej, Nad Rudzianką i projektowanych zbiorczych poprzez lokalną sieć ulic;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do likwidacji i zmiany trasy; istniejące kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: część obszaru objęta SZM, otulina SPK;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej oraz strefy ochrony archeologicznej W II i W III; zabytki w gminnej ewidencji zabytków chronione planem;

OSIEDLE	BUKOWE–KLĘSKOWO
Nr jednostki planistycznej	**D.B.07**
Powierzchnia w ha	57,68
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa jednorodzinna wzdłuż ul. Chłopskiej, nieużytkowane grunty rolne; zieleń o charakterze naturalnym w rejonie rowów melioracyjnych, oczka wodnego i strumienia Rudzianka, magistrala wodociągowa, elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV, zasilanie w wodę, gaz, ciepło i energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: obszar cenny przyrodniczo; otwarty ciek Rudzianka, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;
	ochrona zabytków: występowanie elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej; występowanie reliktów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego oraz obiektów w ewidencji konserwatorskiej; obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;
	kolizje, konflikty, bariery: zróżnicowana i rozdrobniona struktura własnościowa gruntów i zobowiązania miasta dotyczące przekazania gruntów miejskich na cele mieszkaniowe; niekorzystne oddziaływania autostrady; elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV; brak pełnego uzbrojenia terenu;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej i niskiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: zabudowa jednorodzinna, usługi osiedlowe (w tym handel w obiektach o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m^2), usługi publiczne, sport i rekreacja, zieleń urządzona;
	działania zorganizowane: budowa dróg i infrastruktury, wywłaszczenia na cele publiczne, uporządkowanie struktury własności w celu wyznaczenia terenów inwestycyjnych; wprowadzenie zieleni izolacyjnej wysokiej od strony autostrady;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenie na tereny zainwestowania miejskiego, grunty w rejonie ul. Nad Rudzianką rezerwuje się na cele usług publicznych (oświata);
	obszary do zainwestowania: cały obszar stanowi teren inwestycyjny;
	obszary i zadania strategiczne: możliwość zbycia gruntów miejskich dla zabudowy mieszkaniowej i usług; wykształcenie ciągłego zespołu zwartej zieleni osłonowej od strony autostrady;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** zabudowa mieszkaniowa kształtowana w dostosowaniu do ukształtowania terenu, ograniczeń wynikających z niekorzystnego oddziaływania autostrady, przebiegu napowietrznych linii wysokiego napięcia;
	zasady zabudowy: na obszarze SZM zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności i jednorodzinna, zabudowa dostosowana do układu ulic; obiekty usługowe, garaże i miejsca parkingowe sytuowane wzdłuż autostrady; maksymalna wysokość zabudowy poza obszarem SZM: 5 kondygnacji, w granicach SZM: 3 kondygnacje; minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na obszarze SZM: 50%, poza SZM: 30%; zabudowa i zagospodarowanie terenu dostosowane do wymagań ruchu lotniczego;
	komunikacja: obsługa z ulic Nad Rudzianką i projektowanych zbiorczych poprzez lokalną sieć ulic, trasa rowerowa wzdłuż ul. Chłopskiej;
	inżynieria: istniejąca magistrala oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; elektroenergetyczna linia 110 kV do likwidacji i zmiany trasy, elektroenergetyczne linie 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: zachowanie naturalnego charakteru cieku Rudzianka, część obszaru objęta SZM, otulina SPK;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej oraz strefy ochrony archeologicznej W III; zabytki w gminnej ewidencji zabytków chronione planem;

Id: 7CB01607-DAE5-4E61-9DEF-4AD7A669374C. Podpisany

OSIEDLE	BUKOWE–KLĘSKOWO
Nr jednostki planistycznej	**D.B.08**
Powierzchnia w ha	9,36
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności i jednorodzinna, nieużytkowane grunty rolne; zieleń o charakterze naturalnym w rejonie strumienia, las, strumień Rudzianka, magistrala gazowa wysokiego ciśnienia, zasilanie w wodę, gaz i energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, pomniki przyrody ożywionej, występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych;
	ochrona zabytków: występowanie elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej; występowanie obiektów w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: magistrala gazowa wysokiego ciśnienia, uciążliwość autostrady dla zabudowy mieszkaniowej; obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
	funkcje uzupełniające: istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zieleń urządzona, usługi wbudowane, tereny rekreacyjne;
	działania zorganizowane: wszystkie grunty leśne przeznacza się na cele nieleśne; budowa dróg i infrastruktury technicznej;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** tereny poza zasięgiem niekorzystnego oddziaływania autostrady przekształca się na osiedle zabudowy jednorodzinnej;
	obszary do zainwestowania: obszar całej jednostki z wyłączeniem korytarza zieleni wzdłuż strumienia Rudzianka;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** struktura przestrzenna do utrzymania i uzupełnień nową zabudową i zielenią urządzoną;
	zasady zabudowy: maksymalna wysokość nowej zabudowy: 3 kondygnacje, budynki kryte dachami stromymi; zabudowa i zagospodarowanie terenu dostosowane do wymagań ruchu lotniczego;
	komunikacja: obsługa z ul. Chłopskiej, trasa rowerowa wzdłuż ul. Chłopskiej;
	inżynieria: istniejąca magistrala oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: obszar objęty SZM, otulina SPK, pomniki przyrody ożywionej, proponowane pomniki przyrody ożywionej;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej; zabytki w gminnej ewidencji zabytków chronione planem;

Osiedle	BUKOWE–KLĘSKOWO
Nr jednostki planistycznej	**D.B.09**
Powierzchnia w ha	51,39
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ogrody działkowe, nieużytkowane grunty rolne, las, enklawa zabudowy jednorodzinnej, magistrala gazowa wysokiego ciśnienia, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, zasilanie w wodę, energię poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;
	ochrona zabytków: występowanie elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej;
	kolizje, konflikty, bariery: magistrala gazowa wysokiego ciśnienia; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, niekorzystne oddziaływanie autostrady; część obszaru położona w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** ogrody działkowe;
	funkcje uzupełniające: sport i rekreacja, zabudowa jednorodzinna;
	działania zorganizowane: regulacja - rozszerzenie granic zespołu ogrodów działkowych;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** usługi sportu i rekreacji o charakterze ogólno miejskim;
	obszary do zainwestowania: poszerzenie terenów ogrodów działkowych, wprowadzenie rekreacji, wprowadzenie parkingów;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** do zachowania i uzupełnień;
	zasady zabudowy: zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi, oprócz uzupełnień wzdłuż ulicy Chłopskiej i terenu otoczonego ogrodami działkowymi; zabudowa i zagospodarowanie terenu dostosowane do wymagań ruchu lotniczego;
	komunikacja: obsługa z ul. Chłopskiej i od strony ul. Świętochowskiego poprzez lokalną sieć ulic; trasa rowerowa wzdłuż ul. Chłopskiej;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania, istniejąca magistrala oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: ogrody działkowe do zachowania, obszar objęty SZM, otulina SPK, Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”; proponowane pomniki przyrody ożywionej, proponowane użytki ekologiczne;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej;

OSIEDLE	BUKOWE–KLĘSKOWO
Nr jednostki planistycznej	**D.B.10**
Powierzchnia w ha	52,1
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** nieużytkowane grunty rolne, pojedyncza działalność rzemieślnicza, zabudowa jednorodzinna z usługami, brak pełnego uzbrojenia terenu, magistrala gazowa wysokiego ciśnienia, elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV, zasilanie w energię elektryczną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: na fragmencie terenu występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;
	ochrona zabytków: występowanie reliktów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego;
	kolizje, konflikty, bariery: ograniczona dostępność komunikacyjna, brak pełnego uzbrojenia terenu; magistrala gazowa wysokiego ciśnienia; elektroenergetyczne linia napowietrzne 110 kV, niekorzystne oddziaływanie autostrady; część obszaru położona w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności z usługami;
	funkcje uzupełniające: usługi wzdłuż autostrady, zieleń urządzona o charakterze izolacyjnym, działalność usługowo-produkcyjna;
	działania zorganizowane: budowa dróg i infrastruktury, wprowadzenie zieleni izolacyjnej wysokiej od strony autostrady;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenie terenów na tereny mieszkaniowe niskiej intensywności z usługami;
	obszary do zainwestowania: cały obszar stanowi teren inwestycyjny;
	obszary i zadania strategiczne: możliwość zbycia gruntów miejskich dla zabudowy mieszkaniowej i usług;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** wykreowanie nowego układu przestrzennego zabudowy mieszkaniowej;
	zasady zabudowy: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z tendencją do koncentracji wzdłuż ulic będących korytarzami infrastruktury technicznej, maksymalna wysokość nowej zabudowy: 3 kondygnacje;
	komunikacja: obsługa z projektowanej drogi zbiorczej poprzez lokalną sieć;
	inżynieria: elektroenergetyczne linie 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania, istniejąca magistrala oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: część terenu objęta SZM, otulina SPK;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony archeologicznej W III;

OSIEDLE	BUKOWE–KLĘSKOWO
Nr jednostki planistycznej	**D.B.11**
Powierzchnia w ha	22,34
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** częściowo nieużytkowane grunty rolne, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z usługami, pojedyncze obiekty rzemieślnicze, brak pełnego uzbrojenia terenu, magistrala gazowa wysokiego ciśnienia; zasilanie w energię poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;
	ochrona zabytków: występowanie reliktów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego;
	kolizje, konflikty, bariery: ograniczona dostępność komunikacyjna, brak pełnego uzbrojenia, magistrala gazowa wysokiego ciśnienia, uciążliwość autostrady dla zabudowy mieszkaniowej; część obszaru położona w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;
	funkcje uzupełniające: zieleń urządzona o charakterze izolacyjnym, działalność usługowo – produkcyjna;
	działania zorganizowane: budowa dróg i infrastruktury, wprowadzenie zieleni izolacyjnej wysokiej od strony autostrady;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenie terenów na tereny mieszkaniowe niskiej intensywności z usługami;
	obszary do zainwestowania: cały obszar stanowi teren inwestycyjny;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** wykreowanie nowego układu przestrzennego zabudowy mieszkaniowej;
	zasady zabudowy: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; maksymalna wysokość nowej zabudowy: 3 kondygnacje;
	komunikacja: obsługa z projektowanej drogi zbiorczej poprzez lokalną sieć ulic;
	inżynieria: istniejąca magistrala oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: otulina SPK;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony archeologicznej W III;

OSIEDLE	BUKOWE–KLĘSKOWO
Nr jednostki planistycznej	**D.B.12**
Powierzchnia w ha	42,02
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** grunty rolne, las, ogrody działkowe; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
	ochrona przyrody: obszar w granicach SPK „Puszcza Bukowa”, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, występowanie obszarów cennych przyrodniczo;
	kolizje, konflikty, bariery: brak obsługi komunikacyjnej, teren nieuzbrojony, konieczne wywłaszczenia pod budowę cmentarza, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV; niewielka część obszaru położona w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** cmentarz komunalny;
	funkcje uzupełniające: las, usługi związane z obsługą cmentarza, w tym handel w obiektach stałych o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m^2;
	działania zorganizowane: budowa cmentarza komunalnego – przekształcenie fragmentu terenu ogrodów działkowych, budowa dróg i infrastruktury;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenie terenów leśnych na cele cmentarza na podstawie waloryzacji drzewostanu, zgodnie z projektem realizacyjnym cmentarza i z planem ochrony parku;
	obszary do zainwestowania: cały obszar stanowi teren inwestycyjny;
	obszary i zadania strategiczne: uzbrojenie i budowa drogi zbiorczej obsługującej cmentarz, ochrona Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** cmentarz o charakterze parkowym;
	zasady zabudowy: zakaz zabudowy, z wyłączeniem obiektów usługowych związanych z obsługą cmentarza i obiektów towarzyszących funkcji funeralnej oraz sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
	komunikacja: obsługa z projektowanej drogi zbiorczej głównie poprzez lokalną sieć ulic;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: teren objęty SZM, obszar w granicach SPK „Puszcza Bukowa” – Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, otulina SPK;

OSIEDLE	BUKOWE–KLĘSKOWO
Nr jednostki planistycznej	**D.B.13A**
Powierzchnia w ha	14,35
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** autostrada A6; elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV; magistrala gazowa wysokiego ciśnienia,
	ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”;
	ochrona zabytków: jednostka we fragmencie przebiega przez układ przestrzenny o wartości lokalnej;
Kierunki	**klasa ulicy:** autostrada;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu oraz pasy awaryjne;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** droga bez połączeń z otaczającymi terenami. Zachowanie istniejącego przekroju jezdni z dopuszczalnymi niewielkimi korektami jej geometrii;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
	ochrona przyrody: część terenu objęta SZM; otulina SPK „Puszcza Bukowa”;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej;
Inżynieria	istniejąca magistrala do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;

OSIEDLE	BUKOWE–KLĘSKOWO
Nr jednostki planistycznej	**D.B.14.Z**
Powierzchnia w ha	7,21
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** odcinek ul. Świętochowskiego, nieużytkowane grunty rolne; kolektor sanitarny, elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;
	ochrona zabytków: występują relikty osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego;
Kierunki	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: na odcinku od granicy miasta do autostrady – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu; na odcinku od autostrady do ul. Dąbskiej – dwie jezdnie po dwa pasy ruchu;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** budowa nowej ulicy; ulica bez połączeń z autostradą A6;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona przyrody: część terenu objęta SZM, otulina SPK;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony archeologicznej;
Inżynieria	istniejący kolektor oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja magistrali wodociągowej, realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych; elektroenergetyczna linia 110 kV do likwidacji i zmiany trasy, elektroenergetyczne linie 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania;

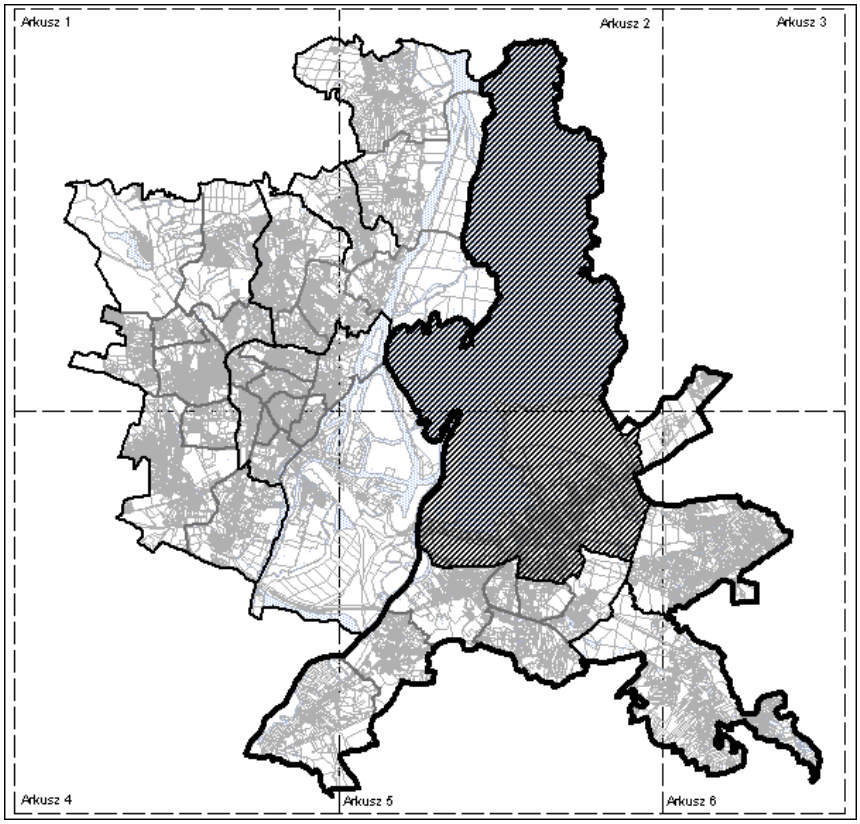
OSIEDLE	BUKOWE–KLĘSKOWO
Nr jednostki planistycznej	**D.B.15.Z**
Powierzchnia w ha	5,51
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ul. Handlowa, odcinek ul. Chłopskiej, ul. Nad Rudzianką, nieużytkowane grunty rolne, magistrala cieplna, kolektory sanitarne i deszczowe; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV; sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, pomnik przyrody ożywionej;
	ochrona zabytków: na wsch. krawędzi jednostki występują relikty osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego;
Kierunki	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: na odcinku od ul. Kolorowych Domów do projektowanej ulicy D.B.14.Z – min. jedna jezdnia o czterech pasach ruchu; na pozostałym odcinku – dwie jezdnie po dwa pasy ruchu;
	trasy rowerowe: wprowadza się wzdłuż ul. Handlowej i ul. Chłopskiej;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** w przeważającej części budowa nowej ulicy;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona przyrody: część terenu objęta SZM, otulina SPK;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony archeologicznej W III;
Inżynieria	istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci; elektroenergetyczna linia 110 kV do likwidacji i zmiany trasy;

OSIEDLE	BUKOWE–KLĘSKOWO
Nr jednostki planistycznej	**D.B.16.Z**
Powierzchnia w ha	5,32
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ul. Pszenna, odcinek ul. Dąbskiej, magistrala wodociągowa, kolektory sanitarne i deszczowe, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego,
	ochrona zabytków: jednostka stanowi zasadniczy element układu przestrzennego o wartości lokalnej; na płd. - zach. krawędzi jednostki mogą wystąpić relikty osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego;
Kierunki	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: min. jedna jezdnia o czterech pasach ruchu;
	trasy rowerowe: wprowadza się;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** budowa nowej ulicy z częściowym wykorzystaniem istniejącej jezdni;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona przyrody: część terenu objęta SZM, otulina SPK;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie;
Inżynieria	istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci; elektroenergetyczna linia 110 kV do likwidacji i zmiany trasy;

OSIEDLE	BUKOWE–KLĘSKOWO
Nr jednostki planistycznej	**D.B.17.KM**
Powierzchnia w ha	26,39
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** pojedyncza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, pojedyncze obiekty usługowo-produkcyjne i usługowo-magazynowe, zespół garaży tymczasowych; nieużytkowane grunty rolne, magistrala wodociągowa i cieplna, elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV, kolektory sanitarne i deszczowe;
	ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;
	ochrona zabytków: występują relikty osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego;
	kolizje, konflikty, bariery: istniejące obiekty budowlane i tymczasowe do likwidacji; rów melioracyjny kolidujący z pętlą tramwajową; elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV; obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;
Kierunki	**funkcja:** trasa szybkiego tramwaju z pętlą tramwajową lub tramwajowo – autobusową i zajezdnią tramwajową, parkingi dla samochodów osobowych w rejonie ul. Gryfińskiej i ul. Dąbskiej;
	działania zorganizowane: przebudowa dróg wraz z uzbrojeniem w rejonie kolizji z trasą szybkiego tramwaju;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** bezkolizyjne przekroczenie trasy tramwajowej przez: ul. Handlową z trasą rowerową, ul. Dąbską, lokalną ul. Lnianą;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona przyrody: fragment terenu objęty SZM, otulina SPK; w północnej części terenu postulowana zmiana granicy otuliny SPK;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony archeologicznej W III;
Inżynieria	istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; rów melioracyjny kolidujący z pętlą tramwajową do skanalizowania; elektroenergetyczna linia 110 kV do likwidacji i zmiany trasy, elektroenergetyczne linie 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; planowana elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, planowana elektroenergetyczna linia kablowa 110 kV; realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych; budowa stacji zasilającej trakcję tramwajową „Kijewo”:

OSIEDLE
DĄBIE

Osiedle Dąbie, ze względu na dużą powierzchnię i różnorodność funkcji oraz częściowo historycznie wyodrębnioną strukturę zabudowy pełni rolę samodzielnego organizmu miejskiego. W ramach istniejącej i planowanej różnorodności funkcji można jednak wskazać podstawowe kierunki rozwoju i przekształceń przestrzennych, a mianowicie: w akwenach i obszarach przywodnych znajdujących się w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000 „Dolina Dolnej Odry" PLB320003 rozwijane będą przede wszystkim funkcje związane z turystyką i rekreacją oraz obsługą ruchu turystycznego (w części związane z rybactwem śródlądowym), lotnisko zachowuje swoje podstawowe funkcje z dopuszczeniem lokowania na jego obrzeżach działalności gospodarczej o charakterze ponadlokalnym lub powiązanej z rozwojem sportu i rekreacji, w tym sportu kwalifikowanego, teren tzw. Starego Dąbia poddawany będzie rewitalizacji, przy zachowaniu założeń urbanistycznych i wartości architektonicznych, tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności podlegać będą wysyceniu, z powstawaniem w ich granicach usług związanych głównie z obsługą mieszkańców osiedla, przewiduje się także utrzymanie lokalnego centrum usługowego, ochronie podlegają cieki wodne i tworzone przez nie korytarze ekologiczne, a dopuszczone zagospodarowanie musi uwzględniać zasady postępowania przyjęte dla Systemu Zieleni Miejskiej, w planowaniu uwzględnia się konieczną równowagę pomiędzy intensywnością zabudowy a udziałem terenów otwartych, w tym terenów zieleni urządzonej, powiększa się i wykształca nowe tereny produkcji i składów o uciążliwości mieszczącej się w granicach władania (istniejące zachowują swoje dotychczasowe funkcje z możliwością ich dalszych przekształceń i wprowadzania nowych rodzajów działalności).



Id: 7CB01607-DAE5-4E61-9DEF-4AD7A669374C. Podpisany

OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	**D.D.01**
Powierzchnia w ha	4 793,26
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** Jezioro Duże Dąbie - śródlądowe wody powierzchniowe ze strefą przybrzeżną, żeglugowe tory wodne z infrastrukturą nawigacyjną, akwen rybacki, lokalne umocnienia brzegowe;
	ochrona przyrody: obszar specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000; Jezioro Dąbie stanowi chronione siedlisko przyrodnicze (kod 3150); obszar o wartościach przyrodniczych i gospodarczych: stanowiska gatunków chronionych roślin i zwierząt (obwody ochronne ryb, trzcinowiska);
	kolizje, konflikty, bariery: działania związane z ochroną przed powodzią, nie wystarczająca głębokość toru wodnego – konieczność pogłębiania; obszar spływu lodów z rzeki Odry, ochrona przyrody, gospodarka rybacka; południowy fragment obszaru położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** wody powierzchniowe śródlądowe;
	funkcje uzupełniające: transport wodny, gospodarka rybacka, turystyka, rekreacja i sporty wodne, formy ochrony przyrody, infrastruktura nawigacyjna, punkty postojowe dla jednostek pływających, itp.;
	działania zorganizowane: pogłębianie toru wodnego; działania zmniejszające ryzyko wystąpienia powodzi na obszarach zagrożonych powodzią;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zagospodarowanie turystyczne obszarów przybrzeżnych porośniętych roślinnością naturalną podlegających sukcesji naturalnej, możliwość zmiany linii brzegowej, oraz lokalizacji pól refulacyjnych np. w formie sztucznych wysp, budowa przystani wodnych z możliwością budowy umocnień, pirsów i pomostów do cumowania jednostek pływających;
	obszary do zainwestowania: wody przybrzeżne poza obszarami oddziaływania akcji lodowych oraz obszary zalądowień m.in. w rejonie Orlego Przesmyku i Wyspy Radolin;
	obszary i zadania strategiczne: ochrona przyrody i krajobrazu wysp; utrzymanie torów wodnych; budowa i adaptacja istniejących punktów postojowych dla jednostek pływających; pogłębienie dna jeziora w rejonie podejść i przystani wodnych oraz udrożnienie śródlądowego toru wodnego;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** wody otwarte; utworzenie sztucznych półwyspów lub wysp; system punktów postojowych dla jednostek pływających w porozumieniu z gminami graniczącymi z jeziorem;
	zasady zabudowy: wprowadzane zainwestowanie wkomponowane w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe;
	komunikacja: dojazd z przyległej istniejącej i projektowanej sieci dróg; komunikacja wodna – śródlądowy tor wodny, turystyczne trasy żeglarskie;
	ochrona przyrody: obszar specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000, obszar objęty SZM; wybór szczegółowej lokalizacji zagospodarowania turystycznego i budowy punktów postojowych dla jednostek pływających w granicach terenu wskazanego w planie miejscowym, winien uwzględniać występowanie chronionych gatunków roślin i zwierząt, wskazanych w ekofizjografii do planu miejscowego;

OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	**D.D.02**
Powierzchnia w ha	165,93
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** brak zainwestowania, trzcinowiska, zarośla, roślinność zielna, krzewiasta i grupy zadrzewień, typowe dla podmokłych obszarów przywodnych – Wyspy: Czapli Ostrów i Sadlińskie Łąki; kanały wodne;
	ochrona przyrody: obszar specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000, obszar o wartościach przyrodniczych: cenne stanowiska gatunków chronionych roślin i zwierząt; występowanie siedliska przyrodniczego łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (kod 91E0); występowanie wartościowych obiektów przyrodniczych;
	kolizje, konflikty, bariery: obszar wyspy narażony na dewastację ze względu na sąsiedztwo ze śródlądowym torem wodnym i z terenami portowymi po drugiej stronie rz. Regalicy oraz sezonowo ze względu na niekontrolowaną turystykę wodną; obszar zagrożony powodzią; obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zieleń naturalna, wody powierzchniowe śródlądowe;
	funkcje uzupełniające: turystyka krajoznawcza w południowej części Wyspy Czapli Ostrów i na Wyspie Sadlińskie Łąki na terenach wyznaczonych w planie miejscowym, np. w formie ścieżek edukacyjnych, punktów postojowych dla małych jednostek pływających;
	działania zorganizowane: uzupełnienie zieleni wysokiej od strony śródlądowego toru wodnego, terenów portowych i Wyspy Mienia w południowej części Wyspy Czapli Ostrów dopuszcza się przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nieleśne;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** obszar naturalny, do przeobrażeń głównie drogą sukcesji naturalnej roślinności istniejącej oraz poprzez nasadzenia drzew gatunków siedliskowych od strony rz. Regalicy; możliwość umocnienia fragmentu brzegu w południowej części Wyspy Czapli Ostrów z możliwością budowy pomostu do cumowania jednostek pływających – pod warunkiem zastosowania rozwiązań nie wpływających negatywnie na stan środowiska przyrodniczego;
	obszary do zainwestowania: wyłącznie południowy fragment Wyspy Czapli Ostrów przylegający do kanału Dąbska Struga;
	obszary i zadania strategiczne: ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu wysp; ochrona przed żywiołowym użytkowaniem terenów nadwodnych na cele rekreacji wodnej – budowa i adaptacja istniejących punktów postojowych dla jednostek pływających;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** dopuszcza się miejscowo zmianę linii brzegowej i zalądowienie poprzez utworzenie sztucznych półwyspów lub wysp; w południowej części Wyspy Czapli Ostrów możliwość realizacji przystani promowej przy kanale Dąbska Struga oraz umocnienia fragmentu brzegu wyspy celem umożliwienia cumowania małych jednostek pływających i możliwość wprowadzenia ścieżki spacerowej wraz z niezbędnym wyposażeniem;
	zasady zabudowy: zakaz budowy obiektów kubaturowych, wszelkie działania podporządkowane ochronie krajobrazu oraz środowiska naturalnego;
	komunikacja: dojazd od strony ul. Przestrzennej, dostęp drogą wodną;
	inżynieria: zakaz lokalizacji nowych obiektów i sieci inżynieryjnych za wyjątkiem obsługujących dopuszczone planem funkcje w południowej części wyspy;

	ochrona przyrody: proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy; obszar specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000; obszar objęty SZM; wybór szczegółowej lokalizacji nowego zagospodarowania turystycznego i budowy punktów postojowych dla jednostek pływających w granicach terenu wskazanego w planie miejscowym, winien uwzględniać występowanie chronionych siedlisk przyrodniczych oraz stanowiska chronionych gatunków roślin i zwierząt, wskazanych w ekofizjografii do planu miejscowego;

OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	**D.D.03**
Powierzchnia w ha	659,17
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** śródlądowe wody powierzchniowe wraz z przybrzeżnymi zaroślami, wzdłuż południowego brzegu jeziora umocnienia brzegowe, przystanie i pomosty do cumowania jednostek pływających – Jezioro Małe Dąbie;
	ochrona przyrody: obszar specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000; obszar o wartościach przyrodniczych: stanowiska gatunków chronionych roślin i zwierząt (obwody ochronne ryb, cenne trzcinowiska);
	kolizje, konflikty, bariery: konieczność pogłębienia śródlądowego toru żeglarskiego i dna jeziora w rejonach przystani wodnych, obszary przybrzeżne zagrożone powodzią; obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** wody powierzchniowe śródlądowe;
	funkcje uzupełniające: komunikacja wodna śródlądowa, gospodarka rybacka, turystyka wodna, rekreacja i sporty wodne (w tym: port jachtowy, akweny przystani wodnych wraz z turystyczną i rekreacyjna infrastrukturą przybrzeżną, kąpielisko miejskie), zieleń naturalna;
	działania zorganizowane: pogłębianie toru żeglarskiego; działania zmniejszające ryzyko wystąpienia powodzi na obszarach zagrożonych powodzią;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** obszary przybrzeżne porośnięte roślinnością naturalną podlegające sukcesji naturalnej, możliwość przekształcenia brzegu wyłącznie poza linią brzegową obszarów stanowiących; proponowane użytki ekologiczne, proponowane zespoły przyrodniczo-krajobrazowe, oraz pod warunkiem zastosowania działań minimalizujących wpływ na środowisko przyrodnicze – głównie na cele przystani wodnych (portu jachtowego) z możliwością budowy umocnień, pirsów i pomostów do cumowania jednostek pływających;
	obszary do zainwestowania: wody przybrzeżne poza obszarami tarlisk oraz nie przylegające do terenów stanowiących: proponowane użytki ekologiczne, proponowane zespoły przyrodniczo-krajobrazowe;
	obszary i zadania strategiczne: ochrona środowiska naturalnego, w tym krajobrazu, ptaków oraz siedlisk przyrodniczych; pogłębienie dna jeziora w rejonie przystani wodnych i komunikacja wodna; udrożnienie toru żeglarskiego i ochrona przeciwpowodziowa; rozbudowa infrastruktury przybrzeżnej umożliwiającej funkcjonowanie przystani wodnych wzdłuż południowego brzegu jeziora (portu jachtowego);
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** wody otwarte; wzdłuż południowego brzegu jeziora możliwość wprowadzenia infrastruktury turystycznej, w tym pomostów i pirsów do cumowania jednostek pływających;
	zasady zabudowy: wszelkie działania podporządkowane ochronie krajobrazu oraz środowiska przyrodniczego, zgodne z przepisami ochrony przyrody; wprowadzane zainwestowanie w strefie przybrzeżnej wkomponowane w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe;
	komunikacja: dojazd głównie od strony ul. Przestrzennej; komunikacja wodna – żeglarski tor wodny;
	ochrona przyrody: obszar specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000, obszar objęty SZM: wybór szczegółowej lokalizacji nowego zagospodarowania turystycznego i zabudowy w granicach terenu wskazanego w planie miejscowym, winien uwzględniać występowanie chronionych gatunków roślin i zwierząt, wskazanych w ekofizjografii do planu miejscowego;

OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	**D.D.04**
Powierzchnia w ha	589,80
Uwarunkowania	**stan zainwestowania**: system kanałów melioracyjnych z pompowniami, wały przeciwpowodziowe; rolne użytki zielone – łąki, zarośla, roślinność krzewiasta i grupy zadrzewień, niewielka enklawa leśna, typowe dla podmokłych obszarów przywodnych – Trzebuskie i Sadlińskie Łęgi;
	ochrona przyrody: obszar specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000; obszar o wartościach przyrodniczych: stanowiska gatunków chronionych roślin i zwierząt; udokumentowane złoża torfów i gytii;
	kolizje, konflikty, bariery: brak kontynuacji gospodarki łąkarskiej powoduje renaturalizację terenów i zmianę warunków siedliskowych dla organizmów żywych, zwłaszcza dla ptaków gniazdujących i odpoczywających w trakcie migracji; brak dbałości o stan rowów melioracyjnych powoduje ich niedrożność oraz zmianę stosunków wodnych; miejscowe, niekontrolowane wydobycie torfu oraz podwyższanie terenu gruzem z zamiarem zabudowy – sprzeczne z przepisami; obszar zagrożony powodzią, okresowo częściowo zatapiany; część obszaru położona w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca**: rolnicza przestrzeń produkcyjna (łąki), zieleń naturalna, z możliwością wprowadzenia elementów stwarzających warunki do rekreacji biernej;
	funkcje uzupełniające: rekreacja i turystyka edukacyjna proekologiczna, ograniczona wyłącznie do wydzielonego ciągu komunikacyjnego i penetracji wzrokowej pozostałych terenów, wędkarstwo;
	działania zorganizowane: utrzymywanie w stanie funkcjonalności wszystkich elementów systemu gospodarki wodnej;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń**: przywrócenie warunków dla gospodarki łąkarskiej poprzez udrożnienie systemu melioracyjnego i wzmocnienie wałów przeciwpowodziowych; poza terenami łąk przekształcenia terenu ograniczone do minimum umożliwiającego dojście i obserwację walorów przyrodniczych obszaru, stanowisk wędkarskich;
	obszary do zainwestowania: wyłącznie pas terenu wzdłuż korony wałów przeciwpowodziowych jako ciąg pieszy albo pieszo-rowerowy;
	obszary i zadania strategiczne: ochrona przyrody; obszar stanowi rezerwuar wód powierzchniowych w przypadku powodzi;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna**: zachowanie istniejącego układu przyrodniczo-krajobrazowego bez możliwości wprowadzania zasadniczych zmian;
	zasady zabudowy: zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów hydrotechnicznych; zagospodarowanie związane z realizacją niekubaturowych elementów rekreacji i turystyki w formie ścieżki pieszo-rowerowej wzdłuż wałów przeciwpowodziowych wraz z punktami obserwacyjnymi ptaków, stanowiskami wędkarskimi wkomponowane w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe; dopuszcza się wyposażenie stanowisk obserwacyjnych (widokowych) i wędkarskich w obiekty małej architektury; zakaz realizacji umocnień brzegowych przeznaczonych do cumowania jednostek pływających; minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach całej jednostki planistycznej: 95%;
	komunikacja: dojazd głównie ul. Jeziorną i od strony ul. Lubczyńskiej;
	inżynieria: obszar chroniony wałem przeciwpowodziowym, odwadniany przez pompownie melioracyjne;
	ochrona przyrody: obszar specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000, proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy; obszar objęty SZM;

OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	**D.D.05**
Powierzchnia w ha	64,16
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** wały przeciwpowodziowe; rolne użytki zielone – łąki, zarośla, roślinność krzewiasta i grupy zadrzewień – typowe dla podmokłych obszarów przywodnych;
	ochrona przyrody: obszar specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000, obszar o wartościach przyrodniczych: stanowiska gatunków chronionych roślin i zwierząt; ochrona siedlisk roślinnych - występowanie siedliska przyrodniczego łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (kod 91E0);
	kolizje, konflikty, bariery: obszar zagrożony powodzią; brak uzbrojenia terenu; obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zieleń naturalna, z możliwością wprowadzenia elementów stwarzających warunki do rekreacji biernej;
	funkcje uzupełniające: rekreacja i turystyka edukacyjna proekologiczna, ograniczona wyłącznie do wydzielonego ciągu komunikacyjnego i penetracji wzrokowej pozostałych terenów; wędkarstwo i obsługa turystyki wodnej w rejonie ujścia cieku Chełszcząca; dopuszcza się ograniczone wprowadzenie funkcji mieszkaniowej, jako mieszkania funkcyjnego przy obiekcie usługowym;
	działania zorganizowane: utrzymywanie w stanie funkcjonalności wszystkich elementów systemu gospodarki wodnej;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** wzmocnienie wałów przeciwpowodziowych; przekształcenia terenu ograniczone do minimum umożliwiającego dojście do stanowisk wędkarskich i obserwację walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru;
	obszary do zainwestowania: teren w rejonie ujścia cieku Chełszcząca oraz pas terenu wzdłuż korony wałów przeciwpowodziowych, jako ciąg pieszy albo pieszo-rowerowy;
	obszary i zadania strategiczne: ochrona przyrody, obszar stanowi rezerwuar wód powierzchniowych w przypadku powodzi;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** w środkowej i północnej części obszaru zachowanie istniejącego układu przyrodniczo-krajobrazowego bez możliwości wprowadzania zasadniczych zmian, w południowej części obszaru utrzymanie swobodnego dojścia do cieku Chełszcząca, wałów przeciwpowodziowych i jeziora; w południowej części obszaru możliwość lokalizacji usług turystyki wodnej z przystanią dla jednostek pływających;
	zasady zabudowy: poza rejonem ujścia cieku Chełszcząca zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów inżynieryjnych, zagospodarowanie związane z realizacją elementów rekreacji i turystyki w formie ścieżki pieszo-rowerowej wzdłuż wałów przeciwpowodziowych wraz z punktami obserwacyjnymi ptaków, stanowiskami wędkarskimi wkomponowane w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe, dopuszcza się wyposażenie stanowisk obserwacyjnych (widokowych) i wędkarskich w obiekty małej architektury; w rejonie ujścia cieku Chełszcząca zabudowa i zagospodarowanie terenu wkomponowane w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe; minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach całej jednostki planistycznej: 90%, w tym w granicach działki budowlanej: 30%; w rejonie ujścia cieku Chełszcząca dopuszcza się realizację nowej zabudowy kubaturowej pod warunkiem rozstrzygnięcia o sposobie zabezpieczeń przeciwpowodziowych zgodnie z odrębnymi przepisami;
	komunikacja: dojazd z ul. Jeziornej;
	inżynieria: obszar chroniony wałem przeciwpowodziowym, odwadniany przez pompownię melioracyjną; dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu obsługującego planowane zagospodarowanie;
	ochrona przyrody: ochrona istniejących zadrzewień i zakrzewień, proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy; obszar specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000, część terenu objęta SZM; wybór szczegółowej lokalizacji nowego zagospodarowania w granicach terenu wskazanego w planie miejscowym, winien uwzględniać występowanie chronionych gatunków roślin i zwierząt, wskazanych w ekofizjografii do planu miejscowego;

OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	**D.D.06**
Powierzchnia w ha	143,22
Uwarunkowania	**stan zainwestowania**: system kanałów melioracyjnych; rolne użytki zielone – łąki, zarośla, roślinność krzewiasta i grupy zadrzewień, typowe dla podmokłych obszarów przywodnych – Rokiciny;
	ochrona przyrody: obszar specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000; obszar o wartościach przyrodniczych: stanowiska gatunków chronionych roślin i zwierząt; udokumentowane złoża torfów i gytii;
	kolizje, konflikty, bariery: brak kontynuacji gospodarki łąkarskiej powoduje renaturalizację terenów i zmianę warunków siedliskowych dla organizmów żywych, zwłaszcza dla ptaków gniazdujących i odpoczywających w trakcie migracji; brak dbałości o stan rowów melioracyjnych powoduje ich niedrożność oraz zmianę stosunków wodnych; część obszaru zagrożona powodzią; obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca**: zieleń naturalna; przy ul. Jeziornej i w rejonie ul. Lubczyńskiej możliwość wprowadzenia usług z zielenią towarzyszącą (głównie rekreacji i turystyki), zaś na pozostałym terenie możliwość wprowadzenia wyłącznie elementów zagospodarowania terenu stwarzających warunki do rekreacji biernej;
	funkcje uzupełniające: turystyka edukacyjna proekologiczna ograniczona wyłącznie do wydzielonego ciągu komunikacyjnego i penetracji wzrokowej pozostałych terenów; rolnicza gospodarka łąkarska;
	działania zorganizowane: utrzymywanie w stanie funkcjonalności systemu gospodarki wodnej, z dopuszczeniem wprowadzenia zmian części istniejącego systemu melioracyjnego bez pogorszenia funkcjonowania całego systemu;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń**: przy ul. Jeziornej i w rejonie ul. Lubczyńskiej możliwość odwodnienia terenu i częściowej wymiany gruntu celem realizacji obiektów i urządzeń, w części wschodniej możliwość wyniesienia terenu ponad poziom wód powodziowych; na pozostałym terenie przekształcenia terenu ograniczone do minimum umożliwiającego dojście i obserwację walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru; wprowadzenie zieleni osłonowej od strony terenów sportowo-rekreacyjnych oraz od strony cieku Chełszcząca poprzez nasadzenia drzew i krzewów gatunków siedliskowych;
	obszary do zainwestowania: tereny przy ul. Jeziornej i w rejonie ul. Lubczyńskiej; na pozostałym obszarze zainwestowanie ograniczone do terenowych urządzeń turystyczno-rekreacyjnych oraz ścieżek pieszo-rowerowych;
	obszary i zadania strategiczne: ochrona przyrody; północna i zachodnia część obszaru stanowi rezerwuar wód powierzchniowych w przypadku powodzi;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna**: zachowanie istniejącego układu przyrodniczo-krajobrazowego bez możliwości wprowadzania zasadniczych zmian, w południowej części obszaru utrzymanie swobodnego dojścia do cieku Chełszcząca; przy ul. Jeziornej i w rejonie ul. Lubczyńskiej dopuszczona ekstensywna zabudowa kubaturowa powiązana z zielenią towarzyszącą;
	zasady zabudowy: obiekty kubaturowe wkomponowane w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe; minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach całej jednostki planistycznej: 90%, w tym w granicach działki budowlanej: 50%;
	komunikacja: obsługa głównie z ul. Jeziornej i od strony ul. Lubczyńskiej;
	inżynieria: obszar chroniony wałem przeciwpowodziowym, odwadniany przez pompownię melioracyjną; dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: obszar specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000; ochrona istniejących zadrzewień i zakrzewień; proponowany zespół przyrodniczo krajobrazowy; część terenu objęta SZM; wybór szczegółowej lokalizacji nowego zagospodarowania w granicach terenu wskazanego w planie miejscowym, winien uwzględniać występowanie chronionych siedlisk przyrodniczych oraz stanowiska chronionych gatunków roślin i zwierząt, wskazanych w ekofizjografii do planu miejscowego;

OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	**D.D.07**
Powierzchnia w ha	76,30
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** użytki zielone – łąki, zarośla, roślinność krzewiasta i grupy zadrzewień, użytki rolne;
	ochrona przyrody: obszar specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000;
	kolizje, konflikty, bariery: część obszaru zagrożona powodzią; brak uzbrojenia terenu;
Kierunki	**funkcja dominująca**: usługi z zielenią towarzyszącą
	funkcje uzupełniające: działalność produkcyjna, w sąsiedztwie Sadlińskich Łęgów zieleń urządzona o charakterze osłonowym i rekreacyjnym; dopuszcza się wprowadzenie mieszkania funkcyjnego przy obiekcie usługowym; do czasu zainwestowania terenów możliwość kontynuacji upraw rolnych;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń**: odwodnienie terenu, poza SZM dopuszcza się wyniesienie terenu ponad poziom wód powodziowych; uzbrojenie terenu; wprowadzenie zieleni osłonowej od strony terenów rolnych poprzez nasadzenia drzew i krzewów gatunków siedliskowych;
	obszary do zainwestowania: cały obszar, przy czym w granicach SZM zainwestowanie ekstensywne;
	obszary i zadania strategiczne: rozwój gospodarczy miasta, utworzenie nowych miejsc pracy;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna**: należy dążyć do koncentracji zabudowy kubaturowej przy ul. Lubczyńskiej; na obszarze SZM zainwestowanie ekstensywne z częściowym zachowaniem istniejącej zieleni; od strony Sadlińskich Łęgów pas zieleni o charakterze osłonowym;
	zasady zabudowy: należy dążyć do wkomponowania obiektów kubaturowych w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe; minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: poza SZM - 50%, w granicach SZM - 75%; zakaz zabudowy mieszkaniowej;
	komunikacja: obsługa od strony ul. Lubczyńskiej głównie poprzez planowany lokalny układ uliczny;
	inżynieria: dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: obszar specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000; północna część obszaru objęta SZM; wybór szczegółowej lokalizacji nowego zagospodarowania i zabudowy w granicach terenu wskazanego w planie miejscowym, winien uwzględniać występowanie chronionych gatunków roślin i zwierząt, wskazanych w ekofizjografii do planu miejscowego;

OSIEDLE	DĄBIE
Nr jedn. planist.	**D.D.08**
Pow. w ha	136,58
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ekstensywne i przeważnie substandardowe zainwestowanie turystyczne, związane głównie z turystyką wodną, zespół zabudowy byłych koszar w części zaadaptowany na funkcje mieszkalne, wytwórczość przemysłowa, magazyny; zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności głównie w obszarze Starego Dąbia; plaża miejska, przystanie rybackie, kanały portu towarowego z zespołem spichrzów; obszary niezainwestowane porośnięte roślinnością zielną i krzewiastą typową dla podmokłych obszarów przywodnych, częściowo zadrzewione i zalesione (lasy łęgowe); pompownia melioracyjna, zasilanie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; śródlądowe wody powierzchniowe - kan. Dąbska Struga; rzeka Płonia i ciek Chełszcząca;
	ochrona przyrody: obszar specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000; tereny o wartościach przyrodniczych: rzeka Płonia i ciek Chełszcząca, stanowiska gatunków chronionych roślin i zwierząt; udokumentowane złoża torfów i gytii;
	ochrona zabytków: willa przy ul. Żaglowej 2 w rejestrze zabytków, liczne obiekty w ewidencji konserwatorskiej; występowanie elementów układu przestrzennego o wartości ponadlokalnej i lokalnej;
	kolizje, konflikty, bariery: częściowo użytkowanie nie wykorzystujące przywodnego położenia, zagospodarowanie zamykające dostęp do akwenu, nieuporządkowane zainwestowanie tymczasowe, dewastacja enklaw roślinności naturalnej; obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie; brak pełnego uzbrojenia terenu; część obszaru zagrożona powodzią;
Kierunki	**funkcja dominująca**: wypoczynek, rekreacja i sporty wodne, usługi związane z turystyką wodną i krajoznawczą (m.in. hotelarstwo, gastronomia, port rybacki z zapleczem administracyjnym, socjalnym i handlowym, naprawy jednostek i sprzętu pływającego, działalność edukacyjna), turystyka wodna (szlak kajakowy); zieleń naturalna z możliwością wprowadzenia elementów stwarzających warunki do rekreacji biernej;
	funkcje uzupełniające: usługi sportu i rekreacji, usługi zdrowia, usługi oświaty, drobna wytwórczość związana z funkcją dominującą (np. szkutnictwo), mieszkalnictwo istniejące legalnie i w postaci pojedynczych lokali mieszkalnych przy obiektach usługowych, handel w obiektach o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m^2, zieleń urządzona o charakterze parkowym w rejonie plaży i izolacyjna w sąsiedztwie projektowanej ul. Nowoprzestrzennej; dopuszcza się zabudowę mieszkaniową, np. apartamentową pod warunkiem rozstrzygnięcia o sposobie zabezpieczeń przeciwpowodziowych w fazie projektowania obiektów, zgodnie z odrębnymi przepisami;
	działania zorganizowane: dopuszcza się przeznaczenie części terenów o wartościach przyrodniczych na cele zieleni parkowej, w tym: wzdłuż rz. Płoni (wraz z ciągiem pieszo-rowerowym) i na zapleczu plaży;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń**: uporządkowanie i przebudowa istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenów, dozbrojenie terenów, uzupełnienie zabudowy i zainwestowania sportowo-turystycznego (w tym przystanie, baseny, pomosty do cumowania jednostek pływających); należy dążyć do udostępnienia brzegu jeziora i realizacji ciągu pieszego w formie promenady ze ścieżką rowerową wzdłuż brzegu; umocnienie wybranych odcinków brzegu jeziora, poza odcinkami umocnień brzegowych zachowanie lub wprowadzenie roślinności przybrzeżnej i nadwodnej, wykorzystanie rzeki Płoni do celów rekreacyjnych, jako szlaku kajakowego oraz do cumowania małych jednostek pływających;
	obszary do zainwestowania: niezabudowane tereny bezpośrednio przylegające do ul. Przestrzennej i ul. Jeziornej - z częściowym wyłączeniem terenów o wartościach przyrodniczych (obszar położony na zachód od ujścia rz. Płoni, siedliska gatunków chronionych roślin i zwierząt);
	obszary i zadania strategiczne: realizacja bazy turystyki wodnej o wysokim standardzie i atrakcyjnym zakresie usług – na międzynarodowym szlaku wodnym, realizacja marin; pozyskanie zaplecza do rozwoju sportów i rekreacji wodnej dla mieszkańców Szczecina; realizacja wielofunkcyjnej struktury przestrzennej łączącej mieszkalnictwo ze zróżnicowanym programem usługowym wykorzystującym szczególne cechy nadwodnego położenia; rewitalizacja obszarów w rejonie ul. Przybrzeżnej i Zapomnianej; ochrona środowiska naturalnego, w tym krajobrazu oraz siedlisk gatunków chronionych roślin i zwierząt poprzez objęcie ich ochroną prawną, jako użytki ekologiczne lub zespoły przyrodniczo-krajobrazowe;

Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna**: wkomponowanie zabudowy i zagospodarowania terenu w krajobraz terenów przyjeziornych z uwzględnieniem panoramy lądu od strony toru żeglarskiego; na obszarach z zachowanymi strukturami zabytkowymi układu przestrzennego o wartościach lokalnych i ponadlokalnych uwzględnienie istniejących układów przestrzennych oraz kompozycji zespołów zabudowy i zieleni; należy dążyć do uczytelnienia zespołów historycznej zabudowy w krajobrazie - ekspozycja sylwety kościoła pw. Niepokalanego Poczęcia NMP w widokach z rejonu ul. Przybrzeżnej-ul. Grójeckiej i ul. Żaglowej-ul. Portowej;
	zasady zabudowy: zabudowa i zagospodarowanie terenów podporządkowane ochronie i ekspozycji krajobrazu od strony Jeziora Małe Dąbie oraz ochronie środowiska naturalnego; zabudowa i zagospodarowanie terenu w rejonie zakola rz. Płoni i ul. Grójeckiej oparta o wspólną koncepcję funkcjonalno-przestrzenną, uwzględniającą kompozycję nowych przestrzeni publicznych (place, nabrzeże rzeki, ciągi piesze) i widoków od strony rzeki i zewnętrznej komunikacji drogowej; zabudowa i zagospodarowanie terenu dostosowane do wymagań ruchu lotniczego; wysokość zabudowy i kształt dachów zróżnicowane w zależności od kompozycji panoramy terenów przybrzeżnych od strony jeziora – do 5 kondygnacji z dopuszczeniem lokalnych dominant wysokościowych; dopuszcza się wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej w zespołach usług rekreacji i turystyki wodnej - o udziale powierzchni całkowitej do 50% powierzchni całkowitej zabudowy zespołów usługowo – mieszkaniowych na wyodrębnionych nieruchomościach gruntowych, pod warunkiem zastosowania niezbędnych zabezpieczeń przeciwpowodziowych oraz akustycznych; minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: około 50%; zachowanie plaży wraz z kąpieliskiem; wyłączenie z zabudowy obszaru cennego przyrodniczo, położonego na zachód od ujścia rz. Płoni;
	komunikacja: obsługa od strony ul. Przestrzennej i Nowoprzestrzennej głównie poprzez planowany lokalny układ uliczny; trasa rowerowa wzdłuż rz. Płoni i ul. Żaglowej w kierunku jeziora;
	inżynieria istniejąca pompownia melioracyjna oraz istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; przebudowa systemu ochrony przeciwpowodziowej; realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy, proponowane użytki ekologiczne; obszar specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000; obszar objęty SZM;
	ochrona zabytków: w rejonie ulic: Przybrzeżna - Grójecka oraz tereny przy ul. Żaglowej do ustalenia w planie strefą ochrony konserwatorskiej; zabytki w gminnej ewidencji zabytków chronione planem miejscowym, opieka nad zabytkami wpisanymi do rejestru i ich otoczeniem wg wytycznych organu ds. ochrony zabytków;

OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	**D.D.09**
Powierzchnia w ha	50,22
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ogrody działkowe, grunty rolne, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przy ulicach Jordana, Goplańskiej i Kraszewskiego; ciek Chełszcząca; kanał melioracyjny; zasilanie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: ogrody działkowe, udokumentowane złoża torfów i gytii, ciek Chełszcząca położony w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000;
	kolizje, konflikty, bariery: realizacja ulicy Nowoprzestrzennej na północ od terenów mieszkaniowych w Dąbiu spowoduje odcięcie obszaru od centrum osiedla; obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie; obszar położony w zasięgu oddziaływania projektowanej ulicy Nowoprzestrzennej; część obszaru zagrożona powodzią;
Kierunki	**funkcja dominująca:** ogrody działkowe;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; usługi; wzdłuż cieku Chełszcząca wały przeciwpowodziowe i zieleń urządzona;
	działania zorganizowane: wprowadzenie zabezpieczeń akustycznych wzdłuż południowej granicy obszaru, w tym zieleni osłonowej; wzdłuż cieku Chełszcząca realizacja wałów przeciwpowodziowych i wprowadzenie ogólnodostępnego pasa zieleni; utrzymywanie w stanie funkcjonalności kanału melioracyjnego;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** uzupełnienie ogrodów działkowych na terenach niezainwestowanych relokacja ogrodów działkowych kolidujących z projektowaną trasą Nowoprzestrzenną na teren w części zachodniej;
	obszary do zainwestowania: pojedyncze działki budowlane;
	obszary i zadania strategiczne: obszar pełni istotną rolę, jako rezerwuar wód powierzchniowych w przypadku powodzi;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** wzdłuż cieku Chełszcząca wały przeciwpowodziowe i pas zieleni o charakterze osłonowym; pas terenu po obu stronach kanału melioracyjnego wyłączony z zabudowy kubaturowej i nasadzeń zieleni wysokiej;
	zasady zabudowy: na działkach zabudowanych zakaz nowej zabudowy mieszkaniowej i powiększania liczby mieszkań; pomiędzy terenami mieszkaniowymi i przebiegiem drogi głównej wprowadzenie pasa zieleni osłonowej; należy dążyć do utrzymanie powierzchni terenu biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50% powierzchni działki budowlanej; maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m, poza terenami ogrodów działkowych zabudowa mieszkaniowa kryta dachami stromymi;
	komunikacja: obsługa z ulicy Nowoprzestrzennej i poprzez lokalny układ ulic;
	inżynieria: istniejący kanał melioracyjny oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: ogrody działkowe do zachowania; utrzymanie naturalnego charakteru cieku Chełszcząca położonego w obszarze specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000; obszar objęty SZM;

OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	**D.D.10**
Powierzchnia w ha	26,51
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** grunty rolne, cieki Chełszcząca i Żołnierska Struga;
	ochrona przyrody: cieki: Chełszcząca i Żołnierska Struga, łąki i pastwiska, udokumentowane złoża torfów i gytii; siedliska ptaków gatunków chronionych; ciek Chełszcząca położony w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000;
	kolizje, konflikty, bariery: część obszaru zagrożona powodzią; brak uzbrojenia terenu; część obszaru położona w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** działalność produkcyjna i usługi;
	funkcje uzupełniające: poza terenami zagrożonymi powodzią dopuszcza się wprowadzenie funkcji mieszkaniowej w formie mieszkań funkcyjnych przy obiektach usługowych; wzdłuż cieku Chełszcząca wały przeciwpowodziowe i zieleń urządzona, do czasu zainwestowania terenów możliwość kontynuacji upraw rolnych;
	działania zorganizowane: wzdłuż cieku Chełszcząca realizacja wałów przeciwpowodziowych i wprowadzenie pasa zieleni;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** odwodnienie terenu lub wyniesienie terenu ponad poziom wód powodziowych; uzbrojenie terenu;
	obszary do zainwestowania: cały obszar z wyłączeniem terenu występowania siedlisk ptaków gatunków chronionych;
	obszary i zadania strategiczne: rozwój gospodarczy miasta, utworzenie nowych miejsc pracy;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** wzdłuż cieku Chełszcząca wały przeciwpowodziowe i pas zieleni o charakterze osłonowym;
	zasady zabudowy: zakaz zabudowy obszarów o wartościach przyrodniczych (enklawy siedlisk gatunków chronionych ptaków); należy dążyć do wkomponowania obiektów kubaturowych w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe; należy dążyć do utrzymania powierzchni terenu biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50% powierzchni działki budowlanej, poza SZM minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej; nowa zabudowa winna kształtować spójną strukturę przestrzenną od strony komunikacji drogowej;
	komunikacja: obsługa od strony ul. Lubczyńskiej głównie poprzez planowany lokalny układ uliczny;
	inżynieria: realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: utrzymanie naturalnego charakteru cieków Chełszcząca i Żołnierska Struga; zachowanie siedlisk ptaków gatunków chronionych; ciek Chełszcząca położony w obszarze specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000; część obszaru objęta SZM;

OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	**D.D.11**
Powierzchnia w ha	128,16
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** wzdłuż ul. Kniewskiej i ul. Goleniowskiej koncentracja zabudowy produkcyjnej, magazynowej, usługowej, cieki: Chełszcząca i Żołnierska Struga; w rejonie cieków grunty rolne, fragment ul. Lubczyńskiej, teren ujęcia wody „Drobimex" wraz ze strefą ochrony pośredniej; zakładowa oczyszczalnia ścieków, magistrala wodociągowa, kolektor deszczowy, kolektor tłoczny ścieków, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, zasilanie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; las;
	ochrona przyrody: cieki: Chełszcząca i Żołnierska Struga, łąki i pastwiska; siedlisko ptaków gatunków chronionych, zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie";
	kolizje, konflikty, bariery: brak pełnego uzbrojenia terenu; ujęcie wody ze strefami ochronnymi; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV; zachodni fragment obszaru położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca**: usługi (w tym handel hurtowy), bazy transportowe z możliwością parkowania samochodów ciężarowych, logistyka, inkubatory przedsiębiorczości, park technologiczny, park przemysłowy; na obszarze położonym na południe od ul. Goleniowskiej dopuszcza się wprowadzenie funkcji mieszkaniowej w formie mieszkań funkcyjnych przy obiektach usługowych (poza zasięgiem uciążliwości od linii kolejowej); do czasu zainwestowania terenów możliwość kontynuacji upraw rolnych;
	funkcje uzupełniające: działalność produkcyjna, magazyny i składy, zieleń urządzona wzdłuż cieku Chełszcząca, zieleń leśna;
	działania zorganizowane: przebudowa sieci inżynieryjnych;
	obszary do zainwestowania: tereny przy ul. Lubczyńskiej i ul. Goleniowskiej (uzupełnienie zainwestowania), z wyłączeniem terenu leśnego - siedliska ptaków gatunków chronionych;
	obszary i zadania strategiczne: rozwój gospodarczy miasta, utworzenie nowych miejsc pracy, utworzenie zaplecza logistycznego;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna**: należy dążyć do koncentracji zabudowy kubaturowej przy ul. Lubczyńskiej, ul. Kniewskiej i ul. Goleniowskiej;
	zasady zabudowy: zakaz zabudowy obszarów o wartościach przyrodniczych (siedlisko gatunków chronionych ptaków), należy dążyć do wkomponowania obiektów kubaturowych w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe; poza granicami SZM należy dążyć do utrzymania powierzchni terenu biologicznie czynnej nie mniejszej niż 25%, a w granicach SZM: 50% powierzchni działki budowlanej;
	komunikacja: obsługa od strony ul. Lubczyńskiej głównie poprzez planowany lokalny układ uliczny; oraz Goleniowskiej i Kniewskiej;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: zachowanie naturalnego charakteru cieków: Chełszcząca i Żołnierska Struga, zachowanie siedlisk ptaków gatunków chronionych, część obszaru objęta SZM; zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie";

OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	**D.D.12**
Powierzchnia w ha	4,39
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zieleń nieurządzona o charakterze naturalnym (w tym las łęgowy i zakrzewienia z nadwodnymi zaroślami); nabrzeże rz. Regalicy umocnione w rejonie Mostu Pionierów; magistrala wodociągowa, kolektor deszczowy;
	ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy: naturalna zieleń przybrzeżna, obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000;
	kolizje, konflikty, bariery: obszar zagrożony powodzią; obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zieleń naturalna, z możliwością wprowadzenia elementów stwarzających warunki do rekreacji biernej, na pozostałym terenie - komunikacja wodna (przystań żeglugi śródlądowej);
	funkcje uzupełniające: usługi turystyki (w tym zaplecze handlowe o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 100 m^2);
	działania zorganizowane: umocnienie południowego fragmentu brzegu i przystosowanie nabrzeża do cumowania śródlądowych jednostek pływających;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** poza rejonem istniejących umocnień brzegowych przekształcenia terenu ograniczone do minimum; realizacja przystani i uzupełnienie zieleni wysokiej i średnio wysokiej w dostosowaniu do ograniczeń ruchu lotniczego i potrzeb w zakresie zakomponowania panoramy wschodniego brzegu rz. Regalicy widzianej z Mostu Cłowego i Mostu Pionierów;
	obszary do zainwestowania: niezadrzewiony teren pomiędzy istniejącymi umocnieniami brzegowymi a ul. Eskadrową;
	obszary i zadania strategiczne: ochrona przyrody; realizacja przystanku żeglugi rzecznej;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** w północnej części obszaru zachowanie istniejącego układu przyrodniczo-krajobrazowego bez możliwości wprowadzania zasadniczych zmian, w południowej części obszaru możliwość wprowadzenia zainwestowania z zielenią towarzyszącą, np. przystanku dla żeglugi rzecznej;
	zasady zabudowy: w południowej części obszaru zabudowa i zagospodarowanie terenu wkomponowane w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe; zabudowa i zagospodarowanie terenu dostosowane do wymagań ruchu lotniczego - maksymalna wysokość zabudowy do 2 kondygnacji; minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach całej jednostki planistycznej: 90%;
	komunikacja: dojazd z ul. Eskadrowej;
	inżynieria: istniejąca magistrala i kolektor do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: ochrona istniejących zadrzewień i zakrzewień; obszar objęty SZM; obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, proponowany użytek ekologiczny;

OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	**D.D.13**
Powierzchnia w ha	228,19
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** lotnisko sportowe Szczecin-Dąbie: trawiaste pasy startowe z hangarem i wieżą lotniczą – radiolatarnią przy ul. Przestrzennej 8 i 10 (dobudowane obiekty do hangaru wykorzystywane na cele magazynowe i handel hurtowy oraz samochodowe warsztaty naprawcze), zabudowa warsztatowo-usługowa przy ul. Przestrzennej 4 i 6, wzdłuż ul. Hangarowej ekstensywna zabudowa magazynowa i usługowa oraz zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności, grunty rolne na zapleczu zabudowy przy ul. Gryfińskiej; obiekty handlu detalicznego i hurtowego na południe od ul. Hangarowej (w tym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2); ul. Hangarowa; niezainwestowane fragmenty terenu lotniska (poza pasem startowym) porośnięte roślinnością typową dla terenów podmokłych; kolektor deszczowy, oczyszczalnia wód opadowych; zasilanie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona zabytków: występuje układ przestrzenny o wartości lokalnej oraz zabytki techniki komunikacyjnej w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: ekstensywne użytkowanie nie wykorzystujące walorów położenia i skomunikowania obszaru; zróżnicowana przydatność gruntów pod zabudowę; brak pełnego uzbrojenia terenu, konieczność mechanicznego odwadniania większości terenów; część obszaru zagrożona powodzią; obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie i w zasięgu oddziaływania lotniska, potencjalna uciążliwość lotniska Szczecin-Dąbie dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej;
Kierunki	**funkcja dominująca**: komunikacja lotnicza, usługi lotnicze i okołolotnicze, „Centrum sportowo-rozrywkowo-handlowe" o znaczeniu ogólnomiejskim, regionalnym i ponadregionalnym - usługi kultury, rozrywki, gastronomii, handlu i sportu;
	funkcje uzupełniające: usługi oświaty, rekreacji i zdrowia, obsługa biznesu, ośrodki konferencyjno-szkoleniowe, apartamenty i hotelarstwo, zieleń urządzona, usługi handlu w obiektach o powierzchni sprzedaży mniejszej niż 2000 m^2, przy czym w południowej części obszaru (przy ul. Hangarowej) dopuszcza się handel w obiektach o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 oraz działalność produkcyjną i magazynową, wzdłuż ul. Gryfińskiej usługi i zabudowa mieszkaniowa;
	działania zorganizowane: ustala się obowiązek spójnego zagospodarowania całego obszaru „Centrum sportowo-rozrywkowo-handlowego" zgodnie z całościową koncepcją funkcjonalno-przestrzenną dostosowaną do wymagań ruchu lotniczego (z wewnętrznym układem komunikacyjnym); przebudowa lotniska wraz z modernizacją systemu odwadniającego, sukcesywne przekształcenie terenów po ogrodach działkowych na cele lotniska oraz usług sportu i rekreacji o znaczeniu ogólnomiejskim;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń**: przebudowa istniejącego lotniska sportowego Szczecin-Dąbie na lokalny port lotniczy w kat. 2C/3C (realizacja utwardzonego pasa startowego); uruchomienie nowych terenów inwestycyjnych poprzez zmianę granic i ograniczenie obszaru technicznego lotniska; na obrzeżach lotniska należy dążyć do wprowadzenia programu usługowego z udziałem obiektów sportowych, w oparciu o wspólną koncepcję programowo- przestrzenną (na południu) i sportowo-rekreacyjnego w powiązaniu z terenami przybrzeżnymi nad Jeziorem Małe Dąbie (na północy i wschodzie);
	obszary do zainwestowania: lotnisko, tereny niezabudowane wokół lotniska (w tym tereny po ogrodach działkowych);
	obszary i zadania strategiczne: realizacja lokalnego portu lotniczego dla małych jednostek latających (miejskie lotnisko sportowe i „businessowe"), obiekty sportowe i centrum usługowe o znaczeniu ogólnomiejskim;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna**: zabudowa i zagospodarowanie terenów wkomponowane w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe ze szczególnym uwzględnieniem widoków w kierunku Wzgórz Bukowych i od strony zewnętrznego układu komunikacyjnego; należy dążyć do wyeksponowania sylwety kościoła pw. Niepokalanego Poczęcia NMP w widokach z głównych ciągów komunikacji drogowej, pieszej i rowerowej; powiązania funkcjonalne z bazą turystyki wodnej przy Jeziorze Małe Dąbie oraz terenami usługowymi przy ul. Hangarowej; przedłużenie ciągu zabudowy w pierzei ul. Gryfińskiej;

Id: 7CB01607-DAE5-4E61-9DEF-4AD7A669374C. Podpisany

	zasady zabudowy: zabudowa i zagospodarowanie terenu dostosowane do wymagań ruchu lotniczego; nowa zabudowa skupiona głównie wzdłuż zewnętrznej komunikacji drogowej w formie założenia usługowego z zielenią towarzyszącą; wysokość zabudowy i kształt dachów zróżnicowane w zależności od kompozycji poszczególnych zespołów usługowych (od 1 do 4 kondygnacji z dopuszczeniem lokalnych dominant wysokościowych; minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach całej jednostki planistycznej: 40% lecz nie mniej niż 20% na działce budowlanej; na obszarze „Centrum" dopuszcza się lokalizacje obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 pod warunkiem włączenia ich w wielofunkcyjne zespoły usługowe, realizowane zgodnie z całościową koncepcją funkcjonalno-przestrzenną w oparciu o indywidualne projekty architektoniczno-budowlane;
	komunikacja: obsługa głównie poprzez planowany lokalny układ uliczny oraz z ulic: Przestrzennej, Lotniczej i Gryfińskiej, Eskadrowej i Hangarowej;
	inżynieria: oczyszczalnia wód opadowych, kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; przebudowa, rozbudowa systemu odwadniania terenu, realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych;
	ochrona zabytków: na części terenu ustalono strefę ochrony konserwatorskiej; zabytki w gminnej ewidencji zabytków chronione planem miejscowym;

OSIEDLE	DĄBIE
Nr jedn.planist.	**D.D.14**
Pow. w ha	63,56
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa z elementami infrastruktury społecznej (usługi podstawowe, usługi o znaczeniu osiedlowym oraz dzielnicowym), uprawy ogrodnicze; rzeka Płonia i kanał Ulgi; przepompownia ścieków „Dąbie", magistrala cieplna, kolektor sanitarny i deszczowy, kolektor tłoczny ścieków, zasilanie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych: dolina rzeki Płoni wraz z roślinnością przybrzeżną;
	ochrona zabytków: występują zabytki wpisane do rejestru – kościół pw. Niepokalanego Poczęcia NMP, dworek myśliwski i fragmenty muru obronnego, liczne zabytki w ewidencji konserwatorskiej, zabytkowy układ przestrzenny starego miasta i relikty nowożytnych fortyfikacji, zespoły zieleni zabytkowej, występowanie reliktów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego;
	kolizje, konflikty, bariery: wielorodzinna zabudowa blokowa, zespoły garaży blaszanych, zagospodarowanie wnętrz międzyblokowych oraz forma i usytuowanie obiektów handlowych degradują walory kompozycji przestrzennej opartej o historyczny układ ulic; rozbudowa usług motoryzacyjnych przy ul. Przestrzennej 76 (w kierunku rz. Płoni i kanału Ulgi) przy jednoczesnym utwardzeniu terenu; realizacja projektowanej ul. Nowoprzestrzennej od północy wymagać będzie wprowadzenia zabezpieczeń i form zagospodarowania (np. pasów zieleni osłonowej) obniżających poziom hałasu na terenach sąsiadujących; obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie; część obszaru zagrożona powodzią;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o wysokiej i niskiej intensywności zabudowy, usługi osiedlowe z elementami usług dzielnicowych i ogólnomiejskich (w tym usługi handlu w obiektach o powierzchni sprzedaży do 2000 m^2);
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zieleń urządzona o charakterze naturalnym wzdłuż rz. Płoni oraz parkowym i osłonowym od strony projektowanej trasy komunikacyjnej na przedłużeniu ul. Przestrzennej i ul. Goleniowskiej-ul. Wiosennej, rekreacja, turystyka wodna (szlak kajakowy);
	działania zorganizowane: rewaloryzacja i rewitalizacja całego obszaru, w tym min. odtworzenie lokalnej centrotwórczej przestrzeni publicznej, estetyzacja lub likwidacja obiektów degradujących przestrzeń np. obiekty handlowe w otoczeniu zabytkowego kościoła (sklepy samoobsługowe); ochrona przed zabudową terenów zieleni urządzonej wzdłuż rz. Płoni; relokacja istniejącego targowiska w rejon ul. Chorwackiej, ul. Helskiej i ul. Portowej; wszystkie grunty rolne przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** restytucja układu przestrzennego z zabudową nawiązującą do struktury historycznej, utrzymanie obudowy zielonej centrum z urządzeniem zieleni wzdłuż rzeki Płoni; odsłonięcie koryta rz. Płoni, wykorzystanie rzeki Płoni do celów rekreacyjnych i turystyki wodnej poprzez udrożnienie jej, jako szlaku kajakowego, uzupełnienie uzbrojenia terenów, tereny w rejonie ul. Chorwackiej rezerwuje się na cele usług publicznych (oświata), tereny w rejonie ul. Racławickiej, ul. Newtona rezerwuje się na cele zieleni parkowej;
	obszary do zainwestowania: pomiędzy ul. Drukarską a ul. Pokładową, wzdłuż ul. Koszarowej, kwartały przy ul. Gierczak i ul. Dziennikarskiej – po wyburzeniu istniejących obiektów handlowych, pojedyncze działki budowlane;
	obszary i zadania strategiczne: doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym i dzielnicowym, uporządkowanie struktury przestrzennej, rewitalizacja ~~terenów~~ obszarów, w rejonie ulic: Nowa Przestrzenna, Drukarska, Gierczak, Oficerska, Miernicza, Koszarowa, Cicha – obszar renowacji i rehabilitacji zabudowy i infrastruktury technicznej, utrzymanie powiązań ekologicznych wzdłuż rzeki Płoni;

Id: 7CB01607-DAE5-4E61-9DEF-4AD7A669374C. Podpisany

Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** koncentracja usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami wzdłuż historycznego układu ulic w centrum Starego Dąbia, przy czym dopuszcza się odejście od historycznych linii zabudowy w południowej pierzei ul. Mianowskiego i na jej przedłużeniu odcinka ul. A. Krzywoń - celem ukształtowania centralnej przestrzeni publicznej; poza obrysem historycznych murów obronnych (w tym tereny dawnej fosy) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności o charakterze ogrodowym; po dekapitalizacji wolno stojących obiektów handlowych przy ul. Gierczak i ul. Dziennikarskiej – wyburzenie i obudowa kwartałów zabudową kamienicową; należy dążyć do wyeksponowania zachowanych historycznych elementów struktury przestrzennej (zwłaszcza sylwety kościoła w widokach wzdłuż ulic i z terenów poza obrysem historycznych murów obronnych) i wykształcenie możliwie szerokiego pasa zieleni urządzonej wzdłuż rz. Płoni;
	zasady zabudowy: zabudowa i zagospodarowanie terenu dostosowane do wymagań ruchu lotniczego; w granicach występowania elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej i ponadlokalnej uzupełnienia istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej głównie w formie kamienic nawiązujących do historycznego podziału parcelacyjnego (w elewacjach) oraz do historycznych wzorów lokalnych (charakterystycznych dla pierzei ulicy); poza obszarem występowania wartościowych elementów układu przestrzennego maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: w rejonie ul. Pokładowej i ul. Masztowej - 4 kondygnacje, w rejonie ul. Nurkowej - 3 kondygnacje, w rejonie ul. Lotniczej (na zach. od kanału ulgi rz. Płoni) - 3 kondygnacje, w tym ostatnia w dachu stromym, należy dążyć do sytuowania usług w parterach budynków mieszkalnych od strony ulic; maksymalna wysokość zabudowy usługowej: 2 kondygnacje, przy czym istnieje możliwość wprowadzenia 3-ciej kondygnacji w dachu stromym; minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej w centrum Starego Dąbia: 25%, optymalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej poza obrysem murów obronnych: 50%; minimalna odległość nowej zabudowy wielorodzinnej od rz. Płoni – 30 m;
	komunikacja: obsługa głównie z istniejącego lokalnego układu komunikacyjnego; trasa rowerowa wzdłuż ul. Portowej;
	inżynieria: przepompownia ścieków, istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: korytarz ekologiczny wzdłuż rz. Płoni, wartościowy obszar przyrodniczy objęty SZM;
	ochrona zabytków: na części obszaru do ustalenia w planie strefa ochrony konserwatorskiej oraz strefą ochrony archeologicznej W III; zabytki w gminnej ewidencji zabytków do ochrony w planie miejscowym, zabytki w rejestrze do ochrony wg zaleceń organu ds. ochrony zabytków;

OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	**D.D.15**
Powierzchnia w ha	110,04
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** tereny zabudowy mieszkaniowej (głównie jednorodzinnej) wraz z elementami osiedlowej infrastruktury społecznej; tymczasowa pętla autobusowa przy przystanku końcowym; stałe i tymczasowe ogrody działkowe; przepompownia ścieków, stacja redukcyjna gazu II stopnia, magistrala wodociągowa, kolektor sanitarny i deszczowy, kolektor tłoczny ścieków, zasilanie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: ogrody działkowe; centralnie położony obszar zieleni osiedlowej (Plac Orła);
	ochrona zabytków: występują układy przestrzenne o wartości lokalnej, występowanie elementów układu przestrzennego o wartości ponadlokalnej i lokalnej, oraz liczne obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: uciążliwość istniejącej trasy przelotowej komunikacji drogowej w ciągu ul. Goleniowskiej, realizacja projektowanej ul. Nowoprzestrzennej od północy wymagać będzie wprowadzenia zabezpieczeń i form zagospodarowania (np. pasów zieleni osłonowej) obniżających poziom hałasu na terenach sąsiadujących, obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: osiedlowe usługi w zakresie oświaty, kultury, usługi handlu i rzemiosła, usługi sportu i rekreacji z zielenią towarzyszącą oraz inne usługi nieuciążliwe; elementy komunikacji miejskiej; zieleń urządzona o charakterze parkowym i osłonowym od strony projektowanej trasy komunikacyjnej na przedłużeniu ul. Przestrzennej, rekreacja, ogrody działkowe przy ul. Noteckiej;
	działania zorganizowane: sukcesywna likwidacja części ogrodów działkowych przy ul. Jeziornej i przeznaczenie terenu na cele zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** likwidacja części ogrodów działkowych przy ul. Jeziornej pod usługi osiedlowe oraz funkcję mieszkaniową; uzupełnienie uzbrojenia terenów; tereny w rejonie ul. Goleniowskiej i ul. Goplańskiej rezerwuje się na cele usług publicznych w zakresie komunikacji miejskiej (końcowy przystanek); niezabudowane tereny w rejonie Placu Orła rezerwuje się na cele osiedlowych usług sportu i rekreacji;
	obszary do zainwestowania: pojedyncze działki budowlane;
	obszary i zadania strategiczne: uzupełnienie wyposażenia terenów mieszkaniowych w elementy usług osiedlowych (zwłaszcza osiedlowe boiska i urządzenia sportowe z usługami towarzyszącymi, plac zabaw dla dzieci, parking w sąsiedztwie kościoła i cmentarza komunalnego);
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** do utrzymania; należy dążyć do koncentracji usług wzdłuż ul. Goleniowskiej, ul. Bośniackiej i ul. Babiego Lata;
	zasady zabudowy: możliwość uzupełnienia istniejącej zabudowy budynkami dostosowanymi formą do zabudowy o wartościach historycznych w najbliższym sąsiedztwie; maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 3 kondygnacje, w tym ostatnia w dachu stromym; należy dążyć do sytuowania usług w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych od strony ulic; maksymalna wysokość zabudowy jednorodzinnej i usługowej: 2 kondygnacje, przy czym istnieje możliwość wprowadzenia trzeciej kondygnacji w dachu stromym; poza obszarem SZM minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 25%, na obszarze SZM należy dążyć do utrzymania powierzchni terenu biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
	komunikacja: obsługa głównie z istniejącego lokalnego układu komunikacyjnego oraz ulicy Goleniowskiej; trasy rowerowe wzdłuż ciągów ulic: Szybowcowej–Noteckiej i Portowej–Żaglowej;

	inżynieria: przepompownia ścieków, magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: część terenu objęta SZM; ogrody działkowe częściowo do zachowania;
	ochrona zabytków: na części obszaru do ustalenia w planie strefa ochrony konserwatorskiej, zabytki w gminnej ewidencji zabytków do ochrony w planie miejscowym;

OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	**D.D.16**
Powierzchnia w ha	8,42
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** grunty rolne; magistrala wodociągowa, kolektor sanitarny, kolektor tłoczny ścieków;
	ochrona przyrody: teren o wartościach przyrodniczych: siedlisko ptaków gatunków chronionych;
	kolizje, konflikty, bariery: brak pełnego uzbrojenia terenu, uciążliwość istniejącej trasy przelotowej komunikacji drogowej w ciągu ul. Goleniowskiej, realizacja projektowanej ul. Nowoprzestrzennej od północy wymagać będzie wprowadzenia zabezpieczeń i form zagospodarowania (np. pasów zieleni osłonowej) obniżających poziom hałasu na terenach sąsiadujących; obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;
	funkcje uzupełniające: usługi nieuciążliwe z możliwością wprowadzenia lokalu mieszkalnego; zieleń urządzona o charakterze parkowym i osłonowym od strony trasy komunikacyjnej projektowanej na przedłużeniu ul. Przestrzennej;
	działania zorganizowane: dostosowanie parcelacji gruntów do przebudowy zewnętrznego układu komunikacji drogowej wraz z lokalnym układem ulicznym;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** realizacja sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	obszary do zainwestowania: cały obszar jednostki planistycznej z wyłączeniem obszaru siedlisk ptaków gatunków chronionych;
	obszary i zadania strategiczne: rozwój gospodarczy miasta, utworzenie nowych miejsc pracy;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** forma i usytuowanie zabudowy kubaturowej od strony skrzyżowania (projektowanego na skrzyżowaniu ulicy Nowoprzestrzennej i ul. Lubczyńskiej) dostosowane do wymagań w zakresie kształtowania spójnej kompozycji przestrzennej obszaru; wzdłuż projektowanej ulicy Nowoprzestrzennej od strony północnej pas zieleni osłonowej;
	zasady zabudowy: zabudowa wolno stojąca; maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje, przy czym istnieje możliwość wprowadzenia 3. kondygnacji w dachu stromym; należy dążyć do lokalizacji usług wzdłuż ul. Nowoprzestrzennej i ul. Goleniowskiej; minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 25%;
	komunikacja: obsługa głównie z planowanego lokalnego układu ulicznego; trasa rowerowa wzdłuż ul. Noteckiej;
	inżynieria: istniejące magistrale i kolektory do utrzymania, rozbudowy i przebudowy, realizacja rurociągu tłocznego ścieków oraz nowych sieci;
	ochrona przyrody: zachowanie siedliska ptaków gatunków chronionych;

OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	**D.D.17**
Powierzchnia w ha	9,79
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** las, tereny niezabudowane, fragment ul. Goleniowskiej; magistrala wodociągowa, kolektor tłoczny ścieków;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, siedliska ptaków gatunków chronionych;
	kolizje, konflikty, bariery: niekontrolowana antropopresja; oddziaływanie komunikacji kolejowej; obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zieleń leśna;
	funkcje uzupełniające: komunikacja drogowa, usługi;
	działania zorganizowane: dostosowanie parcelacji gruntów do przebudowy zewnętrznego układu komunikacji drogowej; możliwość zmiany przeznaczenia terenów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne związana wyłącznie z przebudową komunikacyjnego układu drogowego oraz realizacją sieci inżynieryjnych;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** realizacja zabudowy poza terenami leśnymi; uzupełnienie uzbrojenia terenu zabudowy;
	obszary i zadania strategiczne: zwiększenie skuteczności izolacji akustycznej od strony terenów kolejowych poprzez uzupełnienie zieleni; ochrona gruntów leśnych;
	obszary i zadania strategiczne: przebudowa układu komunikacyjnego;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** forma, usytuowanie zabudowy kubaturowej i jej przebudowa, dostosowane do wymagań w zakresie kształtowania spójnej kompozycji przestrzennej obszaru (zamknięć kompozycyjnych widoków od strony ulic);
	zasady zabudowy: na terenach leśnych zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów służących gospodarce leśnej; poza terenami leśnymi zabudowa wolno stojąca; maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje; minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25%;
	komunikacja: obsługa głównie z ul. Goleniowskiej;
	inżynieria: istniejące magistrale i kolektory do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja rurociągu tłocznego ścieków, realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: tereny leśne objęte SZM, dopuszcza się przekształcenie lasu na park leśny o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym – Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, zachowanie siedliska ptaków gatunków chronionych;

OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	**D.D.18**
Powierzchnia w ha	33,40
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** tereny zabudowy mieszkaniowej (głównie jednorodzinnej), cmentarz komunalny o znaczeniu lokalnym, usługi handlu, zieleń leśna wzdłuż linii kolejowej, kolektor deszczowy, zasilanie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych: zieleń wysoka (w tym cmentarna);
	ochrona zabytków: układ przestrzenny o wartości lokalnej, wartościowe elementy krajobrazu; liczne obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: brak możliwości rozbudowy cmentarza komunalnego w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych; brak terenu dla realizacji niezbędnej liczby miejsc postojowych na potrzeby cmentarza; oddziaływanie komunikacji kolejowej; obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: usługi, cmentarz komunalny, zieleń urządzona parkowa i osłonowa od strony linii kolejowej;
	działania zorganizowane: w granicach cmentarza utrzymanie pasa zieleni urządzonej o znaczeniu osłonowym wokół terenów grzebalnych, zakaz powiększania terenów grzebalnych od strony zabudowy mieszkaniowej; przekształcenie terenów leśnych wzdłuż linii kolejowej na pas zieleni osłonowej;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** utrzymanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenów z możliwością uzupełnień zabudową mieszkaniową i usługami (głównie w parterach budynków mieszkalnych);
	obszary do zainwestowania: pojedyncze działki budowlane;
	obszary i zadania strategiczne: ochrona drzewostanu w granicach terenów leśnych i cmentarza;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** możliwość uzupełnienia istniejącej zabudowy pod warunkiem nie dokonywania wycinki istniejącego drzewostanu; należy dążyć do koncentracji usług wzdłuż ul. Goleniowskiej;
	zasady zabudowy: forma zabudowy nawiązująca do wartościowych wzorów lokalnych; maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje, w tym ostatnia w dachu stromym; w granicach obszaru o wartościach przyrodniczych minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 50%, poza obszarem o wartościach przyrodniczych: 30%;
	komunikacja: obsługa głównie z istniejącego lokalnego układu komunikacyjnego oraz ulicy Goleniowskiej i Tczewskiej;
	inżynieria: istniejący kolektor oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy, realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: część obszaru objęta SZM;
	ochrona zabytków: na części obszaru do ustalenia w planie strefa ochrony konserwatorskiej, zabytki w gminnej ewidencji zabytków do ochrony w planie miejscowym;

OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	**D.D.19**
Powierzchnia w ha	44,05
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** tereny zabudowy mieszkaniowej z elementami osiedlowej infrastruktury społecznej, zieleń parkowa i rzeka, zespół zabudowań przemysłowych, magistrala wodociągowa, kolektory sanitarne i deszczowe, zasilanie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych: dolina rzeki Płoni wraz z roślinnością przybrzeżną;
	ochrona zabytków: występowanie elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej i ponadlokalnej; występowanie obiektów w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: zawężenie korytarza zieleni wzdłuż rz. Płoni ograniczające wprowadzenie ścieżki pieszo-rowerowej; oddziaływanie komunikacji kolejowej; część obszaru zagrożona powodzią; obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności, zieleń urządzona o charakterze parkowym (w tym pocmentarna), naturalnym wzdłuż rz. Płoni i osłonowym od strony linii kolejowej;
	funkcje uzupełniające: usługi osiedlowe i dzielnicowe, w tym: oświaty, sportu i rekreacji, rozrywki i gastronomii oraz inne nieuciążliwe, turystyka wodna (szlak kajakowy), dopuszcza się wprowadzenie lokali mieszkalnych przy usługach; działalność produkcyjno-usługowa, magazyny i składy w sąsiedztwie linii kolejowej (rejon ul. Pomorskiej i ul. Narzędziowej);
	działania zorganizowane: należy dążyć do jednoczesnej realizacji zieleni urządzonej wzdłuż rz. Płoni (w tym zieleni osłonowej od strony linii kolejowej) wraz z ciągiem pieszo-rowerowym w oparciu o całościowy projekt terenów zielonych (od ul. Tczewskiej do ul. Przestrzennej);
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** urządzenie zieleni wzdłuż rzeki Płoni i wprowadzenie trasy pieszo-rowerowej; wykorzystanie rzeki Płoni do celów rekreacyjnych poprzez udrożnienie jej jako szlaku kajakowego; w rejonie starego młyna na rz. Płoni (na zapleczu zabudowań przy ul. Narzędziowej) wykorzystanie terenów na cele rekreacji i usług turystyki kajakowej; uzupełnienie uzbrojenia terenów; niezabudowany teren na północ ul. Puckiej rezerwuje się na cele usług publicznych (oświata);
	obszary do zainwestowania: pomiędzy parkiem a ul. Młyńską oraz na południe od rz. Płoni przy ul. Narzędziowej;
	obszary i zadania strategiczne: uzupełnienie usług osiedlowych; uporządkowanie struktury przestrzennej, utrzymanie powiązań ekologicznych wzdłuż rzeki Płoni;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** układ zabudowy i zagospodarowania terenów równoległy do korytarza ekologicznego rz. Płoni; wprowadzenie przy terenach zieleni urządzonej oraz urządzeń i obiektów sportowo-rekreacyjnych; dopuszcza się przekształcenie terenów poprzemysłowych nad rz. Płonią na bazę turystyczną do obsługi rekreacji i turystyki kajakowej, na zapleczu zabudowań przy ul. Narzędziowej; należy dążyć do wyeksponowania sylwety kościoła pw. Niepokalanego Poczęcia NMP w widokach z ciągu komunikacji pieszej i rowerowej wzdłuż rz. Płoni;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa wkomponowana w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe, forma zabudowy nawiązująca do wartościowych wzorów lokalnych; maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje, w tym ostatnia w dachu stromym; minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej na obszarze SZM: 50%, poza obszarem: 25%;
	komunikacja: obsługa głównie z istniejącego lokalnego układu komunikacyjnego oraz ulicy Goleniowskie i Tczewskiej; przebieg trasy rowerowej;
	inżynieria: istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy objęty SZM;

	ochrona zabytków: na części obszaru do ustalenia w planie strefą ochrony konserwatorskiej; zabytki w gminnej ewidencji zabytków do ochrony w planie miejscowym;

OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	**D.D.20**
Powierzchnia w ha	14,73
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zespół zabudowy przemysłowej i usługowej, zespół ogrodów działkowych, tereny zadrzewione, zieleń przywodna, rz. Płonia; kolektor deszczowy, zasilanie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych: dolina rzeki Płoni wraz z roślinnością przybrzeżną, ogrody działkowe, zieleń leśna;
	ochrona zabytków: występują obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: ograniczony dostęp komunikacyjny; oddziaływanie komunikacji kolejowej; część obszaru zagrożona powodzią; obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** działalność produkcyjna i usługowa, ogrody działkowe;
	funkcje uzupełniające: zieleń urządzona, w tym o charakterze naturalnym wzdłuż rz. Płoni; turystyka wodna (szlak kajakowy);
	działania zorganizowane: polepszenie standardu obsługi komunikacyjnej;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** uporządkowanie zabudowy i zagospodarowania terenów przemysłowo-usługowych; wykorzystanie rzeki Płoni do celów rekreacyjnych poprzez udrożnienie jej, jako szlaku kajakowego;
	obszary do zainwestowania: tereny w granicach zespołu przemysłowego po byłej fabryce narzędzi: działki gruntowe niezabudowane i zabudowane obiektami bez cech zabytków – do przebudowy;
	obszary i zadania strategiczne: utrzymanie powiązań ekologicznych wzdłuż rzeki Płoni;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** ograniczenie zainwestowania terenu położonego na północ od rz. Płoni; przy przebudowie lub rozbudowie zespołu przemysłowo-usługowego należy dążyć do wyeksponowania zachowanych historycznych elementów struktury przestrzennej;
	zasady zabudowy: na południe od rz. Płoni realizacja nowych obiektów i przebudowa istniejących wkomponowana w historyczny układ zabudowy przemysłowej;
	komunikacja: dojazd ul. Narzędziową; przebieg trasy rowerowej;
	inżynieria: istniejący kolektor oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy, realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy objęty SZM;
	ochrona zabytków: zabytki w gminnej ewidencji zabytków do ochrony w planie miejscowym;

OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	**D.D.21**
Powierzchnia w ha	100,03
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** las (Park Leśny Dąbie), zespół zabudowy mieszkaniowej i usługi przy ul. Słupskiej; magistrala wodociągowa, zasilanie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: obszar wartościowy przyrodniczo: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie” (Park Leśny Dąbie), ciek Żołnierska Struga;
	ochrona zabytków: występowanie elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej; występowanie reliktów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego;
	kolizje, konflikty, bariery: część obszaru położona w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zieleń leśna;
	funkcje uzupełniające: istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności i jednorodzinna, nieuciążliwe usługi (w tym handel w obiektach o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m^2), i działalność produkcyjna (drobna wytwórczość), zieleń urządzona;
	działania zorganizowane: ochrona gruntów leśnych, możliwość zmiany przeznaczenia terenów leśnych na cele nieleśne związana wyłącznie z przebudową układu komunikacji drogowej, realizacją sieci infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi powiększeniami (bez prawa zabudowy) istniejących nieruchomości zabudowanych;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** uporządkowanie pasa terenu (grunty leśne) przy ul. Tczewskiej w rejonie przystanku autobusowego i zagospodarowanie jako zieleni parkowej (urządzenie ciągów pieszych, wprowadzenie elementów małej architektury), zakaz zagospodarowania terenu związanego z wycinką drzew; poza rejonem przystanku autobusowego i sąsiedztwem zespołu zabudowy mieszkaniowej zieleń leśna do zachowania i prowadzenia gospodarki leśnej; na terenach leśnych wszelkie działania winny być zgodne z planem urządzenia lasu – dopuszcza się urządzenie ciągów pieszych i rowerowych z możliwością wprowadzenia elementów małej architektury;
	obszary do zainwestowania: teren w rejonie ul. Tczewskiej (bez prawa zabudowy) i leśna polana rekreacyjna w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ul. Słupskiej;
	obszary i zadania strategiczne: dostosowanie gospodarki leśnej do potrzeb turystyki i rekreacji z uwzględnieniem ochrony środowiska naturalnego;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** do utrzymania, urządzenie zieleni i zagospodarowanie jako zieleni parkowej w rejonie przystanku autobusowego; wprowadzenie pieszych i rowerowych ciągów turystycznych;
	zasady zabudowy: w zespole zabudowy przy ul. Słupskiej nowe obiekty wkomponowane w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe i dostosowane do wzorów lokalnych, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej terenu w granicach działki budowlanej: 50%; poza zespołem zabudowy przy ul. Słupskiej zakaz zabudowy, zagospodarowanie ciągów pieszych i rowerowych z możliwością wprowadzenia elementów małej architektury;
	komunikacja: obsługa głównie z ul. Tczewskiej;
	inżynieria: istniejąca magistrala oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy, realizacja rurociągu tłocznego ścieków, realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: zachowanie naturalnego charakteru cieku Żołnierska Struga, zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, obszar objęty SZM;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony archeologicznej W III;

OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	**D.D.22**
Powierzchnia w ha	14,29
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** grunty rolne; elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV;
	kolizje, konflikty, bariery: brak uzbrojenia terenu i utwardzonej sieci ulic; obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** park technologiczny, zabudowa produkcyjna, magazyny i składy, logistyka;
	funkcje uzupełniające: usługi nieuciążliwe z możliwością zamieszkania, zieleń urządzona;
	działania zorganizowane: należy dążyć do umożliwienia działań typu: inkubator studencki, inkubator technologiczny, park technologiczny, park przemysłowy, centrum wspierania przedsiębiorczości; wszystkie grunty rolne przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** do czasu realizacji ul. Nowoprzestrzennej możliwość rolniczego użytkowania terenu; należy dążyć do ochrony istniejącego drzewostanu;
	obszary do zainwestowania: cały obszar;
	obszary i zadania strategiczne: przekształcenie obszaru na rozwojowe tereny zainwestowania miejskiego - po zrealizowaniu ulicy Nowoprzestrzennej;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** wzdłuż projektowanej trasy komunikacyjnej należy dążyć do ujednolicenia charakteru i form zabudowy;
	zasady zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy: 15 m; minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 25%;
	komunikacja: obsługa głównie z Trasy Nowoprzestrzennej (D.D.36.G) poprzez lokalny układ ulic;
	inżynieria: realizacja przepompowni ścieków, realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych; elektroenergetyczna linia 15 kV do przebudowy, rozbudowy, likwidacji;

OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	**D.D.23**
Powierzchnia w ha	127,83
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa o charakterze rolniczym, grunty rolne, uprawy polowe i ogrodnicze, ciek Chełszcząca i Żołnierska Struga, las; teren częściowo w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Drobimex"; zasilanie w wodę, gaz i energię elektryczną poprzez istniejący system uzbrojenia; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie", cieki: Chełszcząca i Żołnierska Struga;
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV; brak pełnego uzbrojenia terenu;
Kierunki	**funkcja dominująca:** park technologiczny; działalność produkcyjna (rolnicza lub przemysłowa) magazyny i składy, usługi, parkingi dla samochodów ciężarowych (centrum logistyczne);
	funkcje uzupełniające: istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi nieuciążliwe z możliwością zamieszkania, turystyka, zieleń leśna i urządzona (w tym o charakterze naturalnym wzdłuż cieku Chełszcząca i Żołnierska Struga);
	działania zorganizowane: należy dążyć do umożliwienia działań typu: inkubator studencki, inkubator technologiczny, park technologiczny, park przemysłowy, centrum wspierania przedsiębiorczości; grunty rolne przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** do czasu realizacji Trasy Nowoprzestrzennej możliwość rolniczego użytkowania terenów; możliwość adaptacji zabudowy mieszkaniowej na usługi; zakaz kanalizacji i przegradzania cieku Chełszcząca i Żołnierska Struga;
	obszary do zainwestowania: cały obszar jednostki planistycznej z wyłączeniem korytarzy cieków: Chełszcząca i Żołnierska Struga;
	obszary i zadania strategiczne: przekształcenie obszaru w rozwojowe tereny zainwestowania miejskiego - po zrealizowaniu ulicy Nowoprzestrzennej;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** wzdłuż projektowanej Trasy Nowoprzestrzennej należy dążyć do ujednolicenia form zabudowy i zagospodarowania terenu; należy dążyć do odizolowania istniejącego zespołu mieszkaniowego od produkcyjno-magazynowych terenów inwestycyjnych ciągami zieleni osłonowej i obiektami usług nieuciążliwych;
	zasady zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy 15 m z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przebiegu napowietrznej linii wysokiego napięcia; minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 25%;
	komunikacja: obsługa głównie od ul. Nowoprzestrzennej poprzez lokalną sieć ulic; przebieg trasy rowerowej;
	inżynieria: istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy, realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych; elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; elektroenergetyczna linia 15 kV do przebudowy, rozbudowy, likwidacji;
	ochrona przyrody: zachowanie naturalnego charakteru cieków wodnych, część terenu objęta SZM, Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie"

OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	**D.D.24**
Powierzchnia w ha	96,66
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** las (Park Leśny Dąbie), zespół obiektów produkcyjno-magazynowych z zabudową mieszkaniową, użytki rolne (łąki), stawy rybne i rzeka Płonia; brak pełnego uzbrojenia terenu;
	ochrona przyrody: obszar wartościowy przyrodniczo: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie", łąki i pastwiska, stawy wodne, dolina rzeki Płoni wraz z zielenią przybrzeżną;
	ochrona zabytków: występowanie reliktów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego;
	kolizje, konflikty, bariery: uciążliwość komunikacji kolejowej i autostrady; część obszaru zagrożona powodzią; część obszaru położona w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zieleń leśna;
	funkcje uzupełniające: zieleń naturalna, usługi sportu i rekreacji z możliwością zamieszkania, usługi turystyki oraz związane z ich obsługą, na terenach leśnych dopuszcza się urządzenia turystyki i rekreacji (szlaki turystyczne wyposażone w urządzenia turystyczne: stoły, ławki, mostki, zadaszenia), turystyka wodna (szlak kajakowy);
	działania zorganizowane: w granicach usług sportu i rekreacji oraz turystyki wszystkie grunty rolne i leśne przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne, na pozostałym obszarze ochrona gruntów leśnych;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zieleń leśna do zachowania i prowadzenia gospodarki leśnej, na terenach leśnych wszelkie działania winny być zgodne z planem urządzenia lasu – dopuszcza się urządzenie ciągów pieszych i rowerowych z możliwością wprowadzenia elementów małej architektury; wykorzystanie rzeki Płoni do celów rekreacyjnych poprzez udrożnienie jej jako szlaku kajakowego; zakaz zabudowy i zagospodarowania terenu związanych z wycinką drzew;
	obszary do zainwestowania: enklawa śródleśna nad rzeką Płonią ze stawami wodnymi i przy łącznicy kolejowej;
	obszary i zadania strategiczne: dostosowanie gospodarki leśnej do potrzeb turystyki i rekreacji z uwzględnieniem ochrony środowiska naturalnego; wprowadzenie ochrony prawnej terenów wzdłuż rz. Płoni ze względu na występujące walory przyrodniczo-krajobrazowe;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** do utrzymania; wprowadzenie pieszych i rowerowych ciągów turystycznych;
	zasady zabudowy: na terenach leśnych zakaz zabudowy – zagospodarowanie ciągów pieszych i rowerowych z możliwością wprowadzenia elementów małej architektury; na terenach usług sportu i rekreacji w enklawie śródleśnej nad rzeką Płonią ze stawami wodnymi nowe obiekty wkomponowane w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe, możliwość wprowadzenia nowej zabudowy o maksymalnej wysokości: 2 kondygnacje, przy czym 2-ga w dachu stromym, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej terenu w granicach terenu inwestycyjnego: 75%;
	komunikacja: obsługa z ul. Tczewskiej; przebieg trasy rowerowej;
	inżynieria: dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy, zachowanie naturalnego charakteru rzeki, obszar objęty SZM, zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie";
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony archeologicznej W III;

OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	**D.D.25**
Powierzchnia w ha	9,44
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa usługowa stanowiąca osiedlową i dzielnicową infrastrukturę społeczną, składy i magazyny o charakterze tymczasowym oraz zabudowa mieszkaniowa, rzeka Płonia; kolektor deszczowy, zasilanie w wodę, gaz i energię elektryczną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych: dolina rzeki Płoni wraz roślinnością przybrzeżną;
	ochrona zabytków: występowanie elementów układu przestrzennego o wartości ponadlokalnej; występują obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: oddziaływanie komunikacji drogowej i kolejowej; zawężenie korytarza ekologicznego wzdłuż rz. Płoni ograniczające możliwości wprowadzenia ciągu spacerowego i ścieżki rowerowej; część obszaru zagrożona powodzią; obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** usługi osiedlowe i dzielnicowe, usługi związane z obsługą podróżnych, usługi rzemieślnicze i produkcyjne, składy i magazyny wykorzystujące transport kolejowy, zieleń urządzona;
	funkcje uzupełniające: istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o niskiej intensywności, turystyka wodna (szlak kajakowy) usługi związane z jej obsługą, parking dla samochodów osobowych przy stacji Szczecin Dąbie;
	działania zorganizowane: ochrona przed zabudową terenów zieleni urządzonej wzdłuż rz. Płoni;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** uporządkowanie i zabudowa terenów wzdłuż ul. Stacyjnej; zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i adaptacja istniejącej na usługi; wykorzystanie rzeki Płoni do celów rekreacyjnych poprzez udrożnienie jej jako szlaku kajakowego; w sąsiedztwie rz. Płoni należy dążyć do lokalizacji usług związanych z obsługą turystyki;
	obszary do zainwestowania: przy ul. Stacyjnej;
	obszary i zadania strategiczne: w rejonie dworca kolejowego uzupełnienie usług związanych z obsługą podróżnych;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** ujednolicenie form zabudowy od strony terenów kolejowych, wprowadzenie zieleni osłonowej, uporządkowanie i uzupełnienie zieleni urządzonej wzdłuż rz. Płoni;
	zasady zabudowy: zabudowa i zagospodarowanie terenu dostosowane do wymagań ruchu lotniczego; maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje; minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej poza SZM: 25%, w SZM: 50%;
	komunikacja: obsługa głównie od ul. Pomorskiej i przedłużenia ul. Wiosennej (D.D.29.Z); przebieg trasy rowerowej;
	inżynieria: istniejący kolektor oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: część terenu objęta SZM, zachowanie naturalnego charakteru rzeki;
	ochrona zabytków: obszar częściowo do objęcia w planie strefą ochrony konserwatorskiej; zabytki w gminnej ewidencji zabytków do ochrony w planie miejscowym;

OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	**D.D.26**
Powierzchnia w ha	5,48
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa z usługami, ogrodami przydomowymi; magistrala cieplna, kolektor tłoczny ścieków, zasilanie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona zabytków: występowanie elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej; występowanie obiektów ujętych w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: oddziaływanie komunikacji drogowej i kolejowej; obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami;
	funkcje uzupełniające: usługi, magazyny, działalność produkcyjna (drobna wytwórczość), istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; na terenach mieszkaniowych zieleń urządzona o charakterze osłonowym od strony linii kolejowej;
	działania zorganizowane: realizacja ulicy dojazdowej od strony terenów kolejowych;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** wszelkie działania powinny zmierzać do zharmonizowania form zabudowy, ograniczenie wjazdów z ul. Gryfińskiej, od strony linii kolejowej wprowadzenie ciągów zieleni osłonowej lub ukształtowanie ekranów akustycznych z obiektów magazynowo-produkcyjnych; uzupełnienie pierzei ul. Gryfińskiej i ul. Wiosennej zabudową usługową z możliwością realizacji mieszkań funkcyjnych; zmniejszenie liczby lokali mieszkalnych poprzez ich adaptację na cele usługowe, zwarta zabudowa w pierzei ul. Gryfińskiej; uzupełnienie uzbrojenia terenów;
	obszary do zainwestowania: tereny w sąsiedztwie linii kolejowej; pojedyncze działki budowlane przy ul. Gryfińskiej i ul. Wiosennej;
	obszary i zadania strategiczne: dążenie do ograniczenia uciążliwości komunikacji drogowej i kolejowej;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** do utrzymania i uzupełnienia wzdłuż ul. Gryfińskiej i ul. Wiosennej oraz do uzupełnienia od strony terenów kolejowych;
	zasady zabudowy: zabudowa i zagospodarowanie terenu dostosowane do wymagań ruchu lotniczego; w granicach występowania elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej nowa zabudowa oparta na wzorach lokalnych; maksymalna wysokość zabudowy usługowej: 2 kondygnacje, przy czym istnieje możliwość wprowadzenia 3-ciej kondygnacji w dachu stromym; minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 25%; należy dążyć do wyeksponowania zachowanych historycznych elementów struktury przestrzennej;
	komunikacja: obsługa głównie z ul. Gryfińskiej;
	inżynieria: istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych;
	ochrona zabytków: na części terenu ustalono strefę ochrony konserwatorskiej; zabytki w gminnej ewidencji zabytków do ochrony w planie miejscowym;

Id: 7CB01607-DAE5-4E61-9DEF-4AD7A669374C. Podpisany

OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	**D.D.27**
Powierzchnia w ha	26,27
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** las (Park Leśny Dąbie);
	ochrona przyrody: obszar wartościowy przyrodniczo: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny" Puszcze Szczecińskie" (Park Leśny Dąbie), ciek Żołnierska Struga;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zieleń leśna;
	funkcje uzupełniające: ciągi pieszo – rowerowe wyposażone w urządzenia turystyczne;
	działania zorganizowane: dopuszcza się przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nieleśne; procedura wywłaszczeń na cele publiczne;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń**: wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z planem urządzenia lasu;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna**: obszar gospodarki leśnej z elementami urządzeń turystyki i rekreacji;
	zasady zabudowy: zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów służących gospodarce leśnej;
	komunikacja: obsługa głównie z planowanego lokalnego układu ulicznego w terenie D.D.23;
	inżynieria: dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: zachowanie naturalnego charakteru cieku Żołnierska Struga, zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie", obszar objęty SZM;

OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	**D.D.28.Z**
powierzchnia w ha	6,68
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ul. Lubczyńska, tereny nie zainwestowane w użytkowaniu rolniczym, magistrala wodociągowa, kolektor tłoczny ścieków, gazociąg średniego ciśnienia, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: bezpośrednie sąsiedztwo obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000;
	klasa ulicy: zbiorcza;
Kierunki	**przekrój ulicy**: min. jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu;
	trasy rowerowe: wprowadza się na całej długości ulicy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zmiana przebiegu ulicy w rejonie skrzyżowania z ulicą D.D.40.Z; dopuszczalne zmiany przekroju jezdni, a także budowa dwóch jezdni; przebieg głównej ścieżki rowerowej;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona przyrody: bezpośrednie sąsiedztwo obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000;
	inżynieria: istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy, realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych;

OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	**D.D.29.Z**
Powierzchnia w ha	8,64
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ul. Goleniowska, część ul. Racławickiej, magistrala wodociągowa i gazociąg średniego ciśnienia, kolektor deszczowy, kolektor tłoczny ścieków, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: bezpośrednie sąsiedztwo obszarów cennych przyrodniczo;
	ochrona zabytków: stanowi element składowy układu przestrzennego o wartości lokalnej i ponadlokalnej;
	kolizje, konflikty, bariery: przekroczenie rz. Płoni;
Kierunki	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: min jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu;
	trasy rowerowe: wprowadza się przynajmniej na fragmentach ulicy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zmiana przebiegu ulicy w rejonie skrzyżowania z ulicą D.D.40.Z; budowa nowego odcinka ulicy od ul. Wiosennej do ul. Racławickiej, na pozostałym odcinku zachowanie istniejącego przekroju jezdni z dopuszczalnymi korektami jej geometrii;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona przyrody: część terenu objęta SZM;
	ochrona zabytków: strefy ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie;
Inżynieria	istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy, realizacja rurociągu tłocznego ścieków, realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych;

OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	**D.D.30.GP**
Powierzchnia w ha	17,35
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** część ul. Eskadrowej, część ul. Hangarowej; ulica w ciągu drogi krajowej nr 10, magistrala wodociągowa i gazociąg średniego ciśnienia, kolektory deszczowe, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: bezpośrednie sąsiedztwo obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, fragment terenu w otulinie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;
	kolizje, konflikty, bariery: północno – zachodnia część ulicy – pole wzlotów lotniska Dąbie;
Kierunki	**Klasa ulicy:** główna ruchu przyśpieszonego;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po trzy pasy ruchu + torowisko tramwajowe wydzielone;
	trasy rowerowe: wprowadza się;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie istniejącego przekroju jezdni z dopuszczalnymi korektami jej geometrii, wskazana budowa bezkolizyjnych dojść do przystanków tramwajowych; przebudowa układu komunikacyjnego i zagospodarowanie terenu w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym; trasa szybkiego tramwaju;
	ochrona przyrody: bezpośrednie sąsiedztwo obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, postulowana zmiana granicy otuliny SPK;
Inżynieria	istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy, realizacja nowych sieci, planowana magistrala cieplna, planowane elektroenergetyczne linie kablowe 110 kV;

OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	**D.D.31.Z**
Powierzchnia w ha	3,76
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** część ul. Eskadrowej, stacja paliw, magistrala wodociągowa i gazociąg średniego ciśnienia, kolektory deszczowe, sieci uzbrojenia rozdzielczego; oczyszczalnia wód opadowych;
	ochrona przyrody: bezpośrednie sąsiedztwo obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000;
	kolizje, konflikty, bariery: pole wzlotów lotniska Dąbie;
Kierunki	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu; oraz jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu na odcinku przylegającym do ulicy D.D.30.GP;
	trasy rowerowe: wprowadza się na całej długości ulicy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie przekroju jezdni z dopuszczalnymi korektami jej geometrii, możliwość utrzymania stacji paliw; zagospodarowanie terenu w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona przyrody: bezpośrednie sąsiedztwo obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000;
Inżynieria	oczyszczalnia wód opadowych, magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy, realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	**D.D.32.Z**
Powierzchnia w ha	1,68
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ul. Lotnicza, tereny nie zainwestowane w użytkowaniu rolniczym, magistrala wodociągowa i cieplna, kolektor deszczowy oraz kolektory tłoczne ścieków, brak sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona zabytków: jednostka we fragmencie przecina układ przestrzenny o wartości lokalnej;
	kolizje, konflikty, bariery: dwa budynki mieszkalne do wyburzenia;
Kierunki	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: min. jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu;
	trasy rowerowe: wprowadza się na całej długości ulicy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** budowa nowej ulicy;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej;
Inżynieria	istniejące magistrale i kolektory do utrzymania, rozbudowy i przebudowy, realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	**D.D.33.Z**
Powierzchnia w ha	1,45
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** część ul. Gryfińskiej, magistrala wodociągowa, kolektor deszczowy, kolektory tłoczne ścieków, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona zabytków: jednostka stanowi oś układu przestrzennego o wartości lokalnej;
Kierunki	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: minimum jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** dopuszczalne korekty geometrii jezdni;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej;
Inżynieria	istniejąca magistrala i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;

OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	**D.D.34.Z**
Powierzchnia w ha	0,76
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** część ul. Pomorskiej, magistrala wodociągowa, kolektor deszczowy, gazociąg średniego ciśnienia, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: bezpośrednie sąsiedztwo terenów przyrodniczo cennych;
	ochrona zabytków: jednostka stanowi element układu przestrzennego o wartości ponadlokalnej;
	kolizje, konflikty, bariery: przekroczenie rz. Płoni;
Kierunki	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: jedna jezdnia o min. dwóch pasach ruchu;
	trasy rowerowe: wprowadza się na całej długości ulicy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie istniejącego przekroju jezdni z dopuszczalnymi niewielkimi korektami jej geometrii;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona przyrody: obszar objęty SZM;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie;
Inżynieria	istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;

OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	**D.D.35.Z**
Powierzchnia w ha	6,46
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** część ul. Tczewskiej, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: bezpośrednie sąsiedztwo kompleksów zieleni leśnej;
	ochrona zabytków: występują relikty osadnictwa pradziejowego;
	kolizje, konflikty, bariery: przekroczenie linii kolejowej; poszerzenie pasa drogowego ulicy na odcinku przebiegającym przez Park Leśny Dąbie wycinka drzew;
Kierunki	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: jedna jezdnia o min. dwóch pasach ruchu;
	trasy rowerowe: wprowadza się;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie przekroju jezdni z dopuszczalnymi korektami jej geometrii;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona przyrody: bezpośrednie sąsiedztwo kompleksów zieleni leśnej, część terenu objęta SZM;
	ochrona zabytków: ustalić strefę ochrony archeologicznej;
Inżynieria	istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy, realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	**D.D.36.G**
powierzchnia w ha	9,36
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** tereny niezainwestowane w użytkowaniu leśnym i rolniczym, ciek Żołnierska Struga magistrala wodociągowa, rurociąg tłoczny ścieków, brak sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	kolizje, konflikty, bariery: przekroczenie linii kolejowej, przekroczenie cieku Żołnierska Struga, siedliska przyrodnicze;
Kierunki	**klasa ulicy:** ulica główna;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu;
	trasy rowerowe: wprowadza się;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** budowa trasy Nowoprzestrzennej; powiązanie z autostradą A6 poprzez węzeł, przekroczenie linii kolejowej w drugim poziomie;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona przyrody: utrzymanie powiązań ekologicznych terenów leśnych wzdłuż cieku Żołnierska Struga, część terenu objęta SZM;
Inżynieria	istniejąca magistrala oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy, realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	**D.D.37**
Powierzchnia w ha	88,63
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** usługi, produkcja, składy; handel (obiekty wielkopowierzchniowe, hurtownie), kolektor sanitarny i, zasilanie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	kolizje, konflikty, bariery: usługi i składy częściowo znajdują się w granicach terenów zamkniętych (PKP); obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** działalność produkcyjna, magazyny i składy, usługi, w tym wzdłuż ul. Wiosennej usługi handlu w obiektach o pow. sprzedaży pow. 2000 m^2, przy czym przy ul. Jesiennej dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 w połączeniu z usługami rekreacji;
	funkcje uzupełniające: zieleń urządzona, istniejąca zabudowa mieszkaniowa;
	działania zorganizowane: wyłączenie z ewidencji terenów zamkniętych części gruntów z przeznaczeniem na cele usługowo-produkcyjne i magazynowo-składowe;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** uzupełnienie i uporządkowanie zabudowy i zagospodarowania terenów, restrukturyzacja istniejącego zainwestowania; należy dążyć do uatrakcyjnienia programu usług wzdłuż ul. Wiosennej;
	obszary do zainwestowania: część pierzei ul Wiosennej, tereny na południe od linii kolejowej relacji Szczecin Gł. – Szczecin Dąbie;
	obszary i zadania strategiczne: rozwój gospodarczy i przyrost miejsc pracy;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** istniejąca zabudowa w pierzei ul. Pomorskiej do zachowania i uzupełnień; wykształcenie pierzei ul. Wiosennej i ul. A. Struga; wprowadzenie nasadzeń zieleni wysokiej od strony linii kolejowej;
	zasady zabudowy: zakaz nowej zabudowy mieszkaniowej i powiększania liczby mieszkań; zabudowa i zagospodarowanie terenu dostosowane do wymagań ruchu lotniczego; forma nowej zabudowy dostosowana do wymagań kształtowania ładu przestrzennego w pierzejach ulic: Wiosennej, A. Struga i Pomorskiej i w widokach od strony linii kolejowej; minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 25%;
	komunikacja: obsługa z jezdni wspomagających ul. Struga, Letniej oraz ulic Wiosennej i Pomorskiej;
	inżynieria: istniejące kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; planowana elektroenergetyczna linia kablowo-napowietrzna 110 kV; realizacja nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;

OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	**D.D.38**
Powierzchnia w ha	68,35
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** usługi, produkcja, składy, elektroenergetyczna stacja zasilająca wysokiego napięcia „Pomorska”, kolektor sanitarnych i, zasilanie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
	kolizje, konflikty, bariery: istniejąca substandardowa zabudowa mieszkaniowa w sąsiedztwie obiektów przemysłowych (zbiorniki amoniaku do celów chłodniczych); ulica dojazdowa (ul. Miła) oraz usługi i składy częściowo znajdują się w granicach terenów zamkniętych (PKP); obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** działalność produkcyjna, magazyny i składy, logistyka, inkubatory przedsiębiorczości, park technologiczny, park przemysłowy;
	funkcje uzupełniające: usługi, istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności i jednorodzinna, obiekty infrastruktury technicznej;
	działania zorganizowane: wyłączenie z ewidencji terenów zamkniętych części gruntów z przeznaczeniem na cele usługowo-produkcyjne i magazynowo-składowe;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** uzupełnienie i uporządkowanie zabudowy i zagospodarowania terenów; należy dążyć do adaptacji budynków mieszkalnych na cele usługowe;
	obszary do zainwestowania: tereny na południe od linii kolejowej relacji Szczecin Gł. – Szczecin Dąbie;
	obszary i zadania strategiczne: rozwój gospodarczy i przyrost miejsc pracy;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** istniejąca zabudowa w pierzei ul. Pomorskiej do zachowania i uzupełnień; wprowadzenie nasadzeń zieleni osłonowej od strony linii kolejowej; uzupełnienie zieleni o charakterze osłonowym wokół istniejącej zabudowy mieszkaniowej;
	zasady zabudowy: zakaz nowej zabudowy mieszkaniowej i powiększania liczby mieszkań; forma nowej zabudowy dostosowana do wymagań kształtowania ładu przestrzennego w pierzei ul. Pomorskiej i w widokach od strony ul. A.Struga oraz od strony linii kolejowej; minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 25%;
	komunikacja: obsługa z ulic: Miłej, Łąkowej, Potok oraz z ul. Pomorskiej;
	inżynieria: istniejące kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy, elektroenergetyczna stacja zasilająca wysokiego napięcia do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy; elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; planowana elektroenergetyczna linia kablowo-napowietrzna 110 kV, planowana elektroenergetyczna stacja zasilająca wysokiego napięcia; realizacja nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: proponowany pomnik przyrody ożywionej;

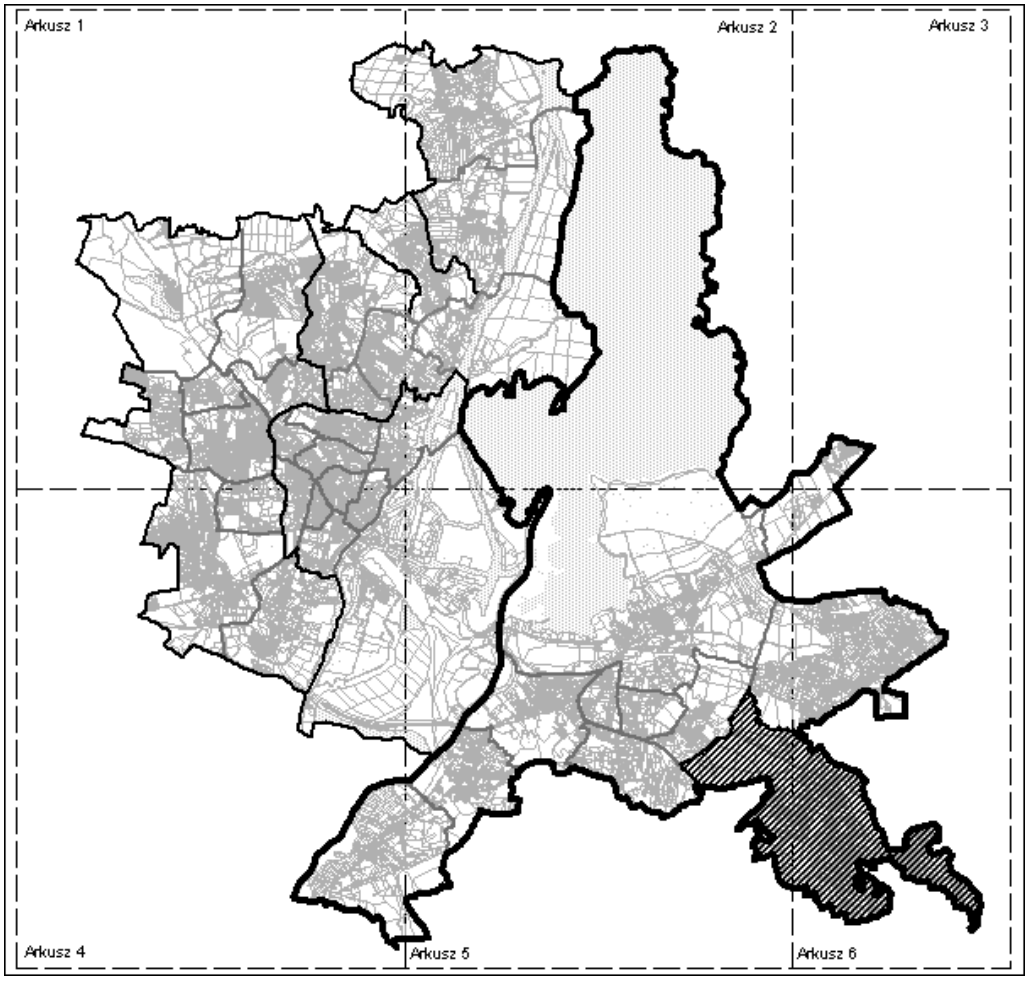
OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	**D.D.39.Z**
Powierzchnia w ha	4,17
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** odcinek ul. Pomorskiej, magistrala wodociągowa, gazociąg średniego ciśnienia, kolektor sanitarny i deszczowy, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: zieleń przyuliczna;
	kolizje, konflikty, bariery: przekroczenie linii kolejowej;
Kierunki	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: min. jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu;
	trasy rowerowe: wprowadza się na całej długości ulicy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekroczenie linii kolejowej w drugim poziomie;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona przyrody: zieleń przyuliczna do zachowania;
Inżynieria	istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; planowana elektroenergetyczna linia kablowo-napowietrzna 110 kV; realizacja nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;

OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	**D.D.40.Z**
powierzchnia w ha	32,44
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ul. Przestrzenna, ogrody działkowe, tereny niezainwestowane w użytkowaniu rolniczym, tereny leśne, magistrala wodociągowa, gazociąg średniego ciśnienia, kolektor sanitarny i deszczowy, sieci uzbrojenia rozdzielczego; brak pełnego uzbrojenia terenu;
	ochrona przyrody: fragment terenu w rejonie Starego Dąbia znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000;
	ochrona zabytków: jednostka przecina układy przestrzenne o wartości lokalnej i ponadlokalnej;
	kolizje, konflikty, bariery: przekroczenie rz. Płoni oraz kanałów portowych; realizacja ulicy w sąsiedztwie obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000; część obszaru zagrożona powodzią;
Kierunki	**klasa ulicy:** ulica zbiorcza;
	przekrój ulicy: w rejonie mostu Cłowego – min. jezdnia jednoprzestrzenna o czterech pasach ruchu; na pozostałym odcinku dwie jezdnie po dwa pasy ruchu;
	trasy rowerowe: wprowadza się;
	działania zorganizowane: likwidacja ogrodów działkowych w obszarze jednostki;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** dobudowa drugiej jezdni wzdłuż obecnej ul. Przestrzennej na odcinku od mostu Cłowego do ul. Lotniczej, budowa nowej ulicy tzw. ul. Nowoprzestrzennej na pozostałym odcinku; przekroczenie linii kolejowej w drugim poziomie; zagospodarowanie zachodniego odcinka (ul. Przestrzenna) w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego; należy dążyć do realizacji przegród akustycznych od strony terenów mieszkaniowych; ograniczenia w obsłudze terenów przyległych;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym; zmiana granic obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 mająca na celu wyłączenie z obszaru ochrony terenu projektowanej ulicy;
	ochrona przyrody: fragment terenu objęty SZM, fragment terenu w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, fragment terenu w bezpośrednim sąsiedztwie planowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej;
Inżynieria	istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy, realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych;

OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	**D.D.41.W**
Powierzchnia w ha	52,63
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** śródlądowe wody powierzchniowe (rz. Regalica), tor wodny żeglugi śródlądowej;
	ochrona przyrody: obszar o naturalnych wartościach przyrodniczych, siedliska roślin wodnych i zwierząt, w tym gatunków chronionych, ponadregionalny korytarz ekologiczny doliny Odry, obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000;
Kierunki	**funkcja dominująca:** wody powierzchniowe śródlądowe;
	funkcje uzupełniające: transport, sport i turystyka wodna;
	działania zorganizowane: systematyczne pogłębianie toru wodnego, regulacja i umacnianie nabrzeży, akcje przeciwlodowe i przeciwpowodziowe;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** obszar naturalny; na południe od kan. Dąbska Struga należy dążyć do umocnienia linii brzegowej - w przewadze nabrzeże naturalne, dopuszcza się lokalizację punktów postojowych dla małych jednostek pływających;
	obszary i zadania strategiczne: ochrona środowiska naturalnego, przeciwpowodziowa, utrzymanie parametrów żeglowności;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** utrzymanie w granicach użytkowania - wody płynące;
	komunikacja: droga wodna;
	inżynieria: przekroczenia rzeki ponad lustrem wody na wysokości: sieci elektroenergetyczne ponad 220 kV - 25 m do Mostu Cłowego i 60 m na odcinku do jeziora, od 110 kV do 220 kV – 16 m na odcinku do Mostu Cłowego i 55 m na północ od mostu, pozostałe 15 kV – 12 m do Mostu Cłowego 50 od mostu do jeziora, rurociągi i inne budowle 6m do Mostu Cłowego i 50 od mostu do jeziora; realizacja przejść instalacjami i budowlami pod dnem musi uwzględniać głębokość akwenu**:** na południe od Mostu Cłowego: 5 m na północ od Mostu Cłowego 9 m; planowana elektroenergetyczna linia kablowa 110 kV;
	ochrona przyrody: podtrzymanie i odtworzenie funkcji ponadregionalnego korytarza ekologicznego doliny Odry, obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000; fragment obszaru objęty SZM; na części obszaru proponowany zespołów przyrodniczo – krajobrazowy; wybór szczegółowej lokalizacji budowy punktu postojowego dla małych jednostek pływających w granicach terenu wskazanego w planie miejscowym, winien uwzględniać występowanie chronionych gatunków roślin i zwierząt, wskazanych w ekofizjografii do planu miejscowego;

OSIEDLE
PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE

Bardzo rozległe, peryferyjne względem centrum miasta, charakterystyczne dla zabudowy podmiejskiej osiedle głównie zabudowy jednorodzinnej, łączące trzy historyczne wykształcone układy zabudowy wiejskiej, zabudowa wielorodzinna występuje w sąsiedztwie zakładów produkcyjnych w os. Płonia. Podstawowe kierunki rozwoju to stopniowe wysycanie terenów przydatnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną przy utrzymaniu wysokich standardów, w zakresie wielkości działek, udziału powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy, jakości zabudowy oraz walorów krajobrazowych. Usługi towarzyszące zabudowie lokowane będą z przeznaczeniem głównie dla obsługi mieszkańców osiedla. Chroni się tereny zieleni naturalnej nieurządzonej i urządzonej, ze szczególną ochroną cieków i oczek wodnych, traktując je jako ważne elementy korytarzy ekologicznych i struktury krajobrazowej. W terenach zieleni dopuszcza się prowadzenie szlaków turystycznych (ciągów pieszo-rowerowych) i lokalizację urządzeń turystyki i rekreacji, typowych dla oznakowanych szlaków turystycznych, głównie wzdłuż rzeki Płoni. Utrzymuje się istniejące tereny przemysłu i składów z możliwością ich przekształceń nie powodujących obniżenia jakości przestrzeni i środowiska w ich otoczeniu oraz wyznacza się nowe tereny działalności produkcyjnej i magazynowo-składowej związanej z rolnictwem - na obszarze koncentracji ferm produkcji zwierzęcej. Utrzymuje się niewielkie enklawy rolnicze na obszarach nie przydatnych pod zabudowę i jednocześnie istotnych dla zachowania walorów krajobrazowych (głównie łąki i pastwiska oraz staw rybny).



OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Nr jednostki planistycznej	**D.J.01**
Powierzchnia w ha	100,24
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** las, łąki, niewielkie tereny pastwisk i upraw polowych, magistrala gazowa wysokiego i średniego ciśnienia; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;
	kolizje, konflikty, bariery: magistrala gazowa wysokiego ciśnienia wzdłuż ul. Szosa Stargardzka, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV; część obszaru zagrożona powodzią;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zieleń leśna;
	funkcje uzupełniające: dopuszcza się prowadzenie szlaków turystycznych i lokalizację obiektów i urządzeń turystyki i rekreacji dopuszczonych planem;
	działania zorganizowane: ochrona cennych zasobów przyrody;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zieleń leśna do zachowania i prowadzenia gospodarki leśnej; wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z planem urządzenia lasu, uwzględniającym zasady ochrony siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków, poza gruntem leśnym przekształcenie terenów na cele turystyki lub rekreacji, o ile nie spowoduje to znaczącego zagrożenia dla stanu siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków podlegających ochronie;
	obszary do zainwestowania: tereny nie zadrzewione w sąsiedztwie rzeki Płoni zgodnie z planem urządzenia lasu, użytki rolne, o ile nie spowoduje to zagrożenia dla stanu siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków podlegających ochronie;
	obszary i zadania strategiczne: dostosowanie gospodarki leśnej do potrzeb turystyki i rekreacji z uwzględnieniem ochrony środowiska naturalnego; dopuszcza się zmianę przeznaczenia gruntów na cele turystyki i rekreacji; wprowadzenie ochrony prawnej z uwagi na projektowany na części obszaru zespół przyrodniczo-krajobrazowy;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu; zieleń leśna z elementami urządzeń turystyki i rekreacji;
	zasady zabudowy: zakaz zabudowy za wyjątkiem: obiektów służących gospodarce leśnej oraz obiektów i urządzeń turystyki i rekreacji dopuszczonych planem;
	komunikacja: dojazd z ul. Szosa Stargardzka, po przebudowie ul. Szosa Stargardzka do parametrów drogi ekspresowej obsługa poprzez lokalną sieć ulic;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania, istniejące magistrale do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Dolina Płoni”, teren objęty SZM, specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;

OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Nr jednostki planistycznej	**D.J.02**
Powierzchnia w ha	34,60
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** las, zieleń naturalna, łąki, pastwiska, ogrody działkowe, sezonowe usługi wypoczynku i rekreacji (camping Lambada), stacja redukcyjna gazu I stopnia, magistrala gazowa wysokiego i średniego ciśnienia, zasilanie w wodę i energię poprzez istniejący system uzbrojenia, brak pełnego uzbrojenia terenu;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;
	ochrona zabytków: występowanie reliktów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego; występowanie wartościowych elementów krajobrazu;
	kolizje, konflikty, bariery: magistrala gazowa wysokiego ciśnienia, istniejące ogrody działkowe; część obszaru zagrożona powodzią;
Kierunki	**funkcja dominująca:** usługi turystyki, rekreacji i wypoczynku z dużą ilością zieleni, głównie, jako zaplecze gastronomiczne, sanitarne dla turystyki wodnej;
	funkcje uzupełniające: turystyka wodna; obiekty i urządzenia inżynieryjne, usługi związane z obsługą komunikacji drogowej (w tym stacja paliw, usługi edukacji, w tym przyrodniczej oraz inne usługi specjalistyczne, jak np. ośrodek rehabilitacji zwierząt dzikich, ogrody działkowe; dopuszcza się ograniczone wprowadzenie funkcji mieszkaniowej jako mieszkania funkcyjne przy obiektach usługowych;
	działania zorganizowane: zmiana przeznaczenia części gruntów leśnych na cele nieleśne; procedura wywłaszczeń na cele publiczne, ochrona cennych zasobów przyrodniczych;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** tereny nie zainwestowane przeznacza się pod ekstensywne zainwestowanie miejskie z ograniczeniami wynikającymi z ochrony środowiska i krajobrazu;
	obszary do zainwestowania: obszar jednostki poza zespołem ogrodów działkowych i siedliskami przyrodniczymi podlegającymi ochronie;
	obszary i zadania strategiczne: ochrona środowiska naturalnego i ochrona krajobrazu – na części terenu wprowadzenie ochrony prawnej np. projektowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** wkomponowanie nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe;
	zasady zabudowy: zabudowa wolno stojąca wkomponowana w istniejący krajobraz o wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych;
	komunikacja: dojazd z ul. Szosa Stargardzka, po przebudowie ul. Szosa Stargardzka do parametrów drogi ekspresowej obsługa poprzez lokalną sieć ulic;
	inżynieria: istniejące magistrale oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; stacja gazowa do zachowania, przebudowy i rozbudowy, realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000, teren objęty SZM, projektowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Dolina Płoni”, zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;
	ochrona zabytków: występuje strefa WII ochrony archeologicznej;

Id: 7CB01607-DAE5-4E61-9DEF-4AD7A669374C. Podpisany

OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Nr jednostki planistycznej	**D.J.03**
Powierzchnia w ha	39,84
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** las, oczyszczalnia ścieków, rzeka Płonia, magistrala wodociągowa, magistrala gazowa wysokiego i średniego ciśnienia; rurociąg tłoczny ścieków;
	ochrona przyrody: występowanie wartościowych obiektów przyrodniczych: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;
	ochrona zabytków: występowanie reliktów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego; występowanie na całej jednostce wartościowych elementów krajobrazu;
	Kolizje, konflikty, bariery: magistrala gazowa wysokiego ciśnienia; część obszaru zagrożona powodzią;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zieleń leśna;
	funkcje uzupełniające: usługi, turystyka wodna (szlak kajakowy), infrastruktura techniczna; dopuszcza się prowadzenie szlaków turystycznych;
	działania zorganizowane: dopuszcza się zmianę przeznaczenia części gruntów leśnych na cele nieleśne na potrzeby realizacji infrastruktury technicznej, ochrona cennych zasobów przyrodniczych;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zieleń leśna do zachowania i prowadzenia gospodarki leśnej, wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z planem urządzenia lasu uwzględniającym zasady ochrony siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków, wykorzystanie rzeki Płoni do celów rekreacyjnych poprzez udrożnienie jej, jako szlaku kajakowego;
	obszary do zainwestowania: teren oczyszczalni ścieków oraz korytarze infrastruktury technicznej;
	obszary i zadania strategiczne: wprowadzenie ochrony prawnej z uwagi na: projektowany na części obszaru zespół przyrodniczo-krajobrazowy;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu; zieleń leśna z elementami urządzeń turystyki i rekreacji;
	zasady zabudowy: na terenie leśnym zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów służących gospodarce leśnej; poza terenem leśnym zabudowa wolno stojąca o wysokości zabudowy do 2 kondygnacji;
	komunikacja: dojazd z ulic: Szosa Stargardzka i Przylesie; po przebudowie ul. Szosa Stargardzka do parametrów drogi ekspresowej obsługa poprzez lokalną sieć ulic;
	inżynieria: oczyszczalnia ścieków do likwidacji, istniejące magistrale oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; budowa rurociągu tłocznego ścieków, realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: wartościowy obiekt przyrodniczy do objęcia ochroną w formie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Płoni” Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000, proponowane pomniki przyrody, teren objęty SZM, postulowana zmiana granic otuliny SPK;
	ochrona zabytków: występuje strefa WII ochrony archeologicznej;

OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Nr jednostki planistycznej	**D.J.04**
Powierzchnia w ha	290,35
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** las; magistrala gazowa wysokiego i średniego ciśnienia, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie", otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego; specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;
	kolizje, konflikty, bariery: magistrala gazowa wysokiego ciśnienia, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV; część obszaru położona w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zieleń leśna;
	funkcje uzupełniające: dopuszcza się prowadzenie szlaków turystycznych i lokalizację urządzeń turystyki i rekreacji, gospodarkę rybacką, teren byłej bocznicy kolejowej przeznacza się na ciąg pieszo-rowerowy prowadzący z osiedla Zdroje do osiedla Płonia, infrastruktura techniczna;
	działania zorganizowane: dopuszcza się przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nieleśne; procedura wywłaszczeń na cele publiczne, ochrona wartościowych zasobów przyrody;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zieleń leśna do zachowania i prowadzenia gospodarki leśnej; wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z planem urządzenia lasu uwzględniającym zasady ochrony siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków, zachowanie wartościowych elementów przyrodniczych i utrzymanie ich ciągłości w obrębie jednostki; utrzymanie leśnego charakteru obszaru; ekspozycja historycznego krajobrazu kulturowego;
	obszary do zainwestowania: teren wzdłuż byłej bocznicy kolejowej, o ile nie spowoduje to znaczącego zagrożenia dla stanu siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków podlegających ochronie; obszar leśny zgodnie z planem urządzenia lasu;
	obszary i zadania strategiczne: dostosowanie gospodarki leśnej do potrzeb turystyki i rekreacji z uwzględnieniem ochrony środowiska naturalnego; wprowadzenie ochrony prawnej z uwagi na: projektowane na części obszaru użytki ekologiczne, zmiana granic miasta w rejonie Świętochowskiego i Trzcinowej w celu zrealizowania ulicy zbiorczej;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** utrzymanie środowiska naturalnego i krajobrazu; zieleń leśna z elementami urządzeń turystyki;
	zasady zabudowy: zakaz zabudowy za wyjątkiem: obiektów służących gospodarce leśnej oraz obiektów i urządzeń turystyki i rekreacji dopuszczonych planem; wysokość zabudowy w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego;
	komunikacja: obsługa z ulic: Trzcinowej i Koziej; trasy rowerowe: wzdłuż byłej bocznicy kolejowej, wzdłuż ul. Trzcinowej oraz na przedłużeniu ul. Koziej;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania, istniejące magistrale oraz sieci uzbrojenia do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; budowa rurociągu tłocznego ścieków; dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie", otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000, teren objęty SZM, planowane użytki ekologiczne;

OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Nr jednostki planistycznej	**D.J.05**
Powierzchnia w ha	38,03
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** las, zabudowa mieszkaniowo-usługowa, Ośrodek Szkolno-Wychowawczy, rzeka Płonia, stacja redukcyjna gazu II stopnia, magistrala gazowa wysokiego ciśnienia, podczyszczalnia wód opadowych, kolektor deszczowy, zasilanie w wodę, gaz i energię poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Park Leśny w Strudze”, zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego; specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;
	ochrona zabytków: występują relikty osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego, wartościowe elementy krajobrazu; występowanie obiektów w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: magistrala gazowa wysokiego ciśnienia; część obszaru zagrożona powodzią;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zieleń leśna;
	funkcje uzupełniające: usługi, w tym handlu w obiektach o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m^2; turystyka wodna (szlak kajakowy); na gruntach leśnych dopuszcza się prowadzenie szlaków turystycznych i lokalizację urządzeń turystyki i rekreacji;
	działania zorganizowane: przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nieleśne; procedura wywłaszczeń na cele publiczne, ochrona cennych zasobów przyrodniczych;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zieleń leśna do zachowania i prowadzenia gospodarki leśnej; wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z planem urządzenia lasu uwzględniającym zasady ochrony siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków; wykorzystanie rzeki Płoni do celów rekreacyjnych poprzez udrożnienie jej jako szlaku kajakowego; dopuszcza się przeznaczenie części gruntów leśnych pod zainwestowanie miejskie, istniejąca zabudowa do zachowania i adaptacji na cele usługowe, ekspozycja historycznego krajobrazu kulturowego;
	obszary do zainwestowania: tereny poza obszarem leśnym, o ile nie spowoduje to znaczącego zagrożenia dla stanu siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków podlegających ochronie;
	obszary i zadania strategiczne: dostosowanie gospodarki leśnej do potrzeb turystyki i rekreacji z uwzględnieniem ochrony środowiska naturalnego; dopuszcza się zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele turystyki i rekreacji;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu; struktura przestrzenna do zachowania i uzupełnień, wkomponowanie nowego zainwestowania w istniejący krajobraz;
	zasady zabudowy: poza terenami leśnymi zabudowa wolno stojąca, wkomponowana w istniejący układ przyrodniczo-krajobrazowy; maksymalna wysokość nowej zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, adaptacja zabudowy mieszkaniowej na cele usługowe; na terenach leśnych zakaz zabudowy za wyjątkiem: obiektów służących gospodarce leśnej oraz obiektów i urządzeń turystyki i rekreacji dopuszczonych planem;
	komunikacja: dojazd z ulic: Szosa Stargardzka, prof. Żuka, Przylesie;
	inżynieria: istniejące magistrale i kolektor oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy, budowa rurociągu tłocznego ścieków; realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Park Leśny w Strudze”, postulowana zmiana granic otuliny SPK, specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000, proponowane pomniki przyrody, znaczna część terenu objęta SZM;
	ochrona zabytków: występuje strefa WIII ochrony archeologicznej, występują strefy ochrony konserwatorskiej, zabytki w gminnej ewidencji zabytków chronione w planie;

OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Nr jednostki planistycznej	**D.J.06**
Powierzchnia w ha	20,22
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** giełda samochodowa, stacja paliw, obiekty dawnej fabryki „Gryfbet", kolektor deszczowy, rurociąg tłoczny ścieków, zasilanie w wodę, gaz i energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego; specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;
	ochrona zabytków: występowanie obiektów w ewidencji konserwatorskiej;
Kierunki	**funkcja dominująca:** produkcja i składy, usługi, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;
	funkcje uzupełniające: zieleń izolacyjna, obsługa komunikacji; dopuszcza się usługi transportowe;
	działania zorganizowane: rehabilitacja obszaru zabudowy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenie istniejącej zabudowy poprzemysłowej na działalność produkcyjną i usługową; zalecana całościowa koncepcja zagospodarowania terenu;
	obszary do zainwestowania: cały obszar jednostki;
	obszary i zadania strategiczne: rozwój gospodarczy związany z powiększeniem ilości miejsc pracy;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** struktura przestrzenna do przekształceń, adaptacji i uzupełnień; należy dążyć do wprowadzenia pasów zieleni izolacyjnej od strony terenów mieszkaniowych;
	zasady zabudowy: zakaz lokalizowania funkcji mieszkaniowej; forma nowej zabudowy dostosowana do wymagań kształtowania ładu przestrzennego w pierzejach ulic: Szosa Stargardzka, Balińskiego;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Szosa Stargardzka, K. Balińskiego;
	inżynieria: istniejące kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: postulowana zmiana granic otuliny SPK, specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;

OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Nr jednostki planistycznej	**D.J.07**
Powierzchnia w ha	11,39
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowo-usługowa, ogrody działkowe, zasilanie w wodę, gaz i energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego; specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;
	ochrona zabytków: występowanie wartościowych elementów krajobrazu;
	kolizje, konflikty, bariery: obszar w strefie uciążliwości od ulicy zbiorczej – ul. Balińskiego;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi np. handlu, rzemiosła;
	funkcje uzupełniające: ogrody działkowe;
	działania zorganizowane: rehabilitacji obszaru zabudowy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** tereny przeznacza się pod zainwestowanie miejskie; należy dążyć do adaptacji zabudowy mieszkaniowej w pierzei ul. Balińskiego (pierwsza linia zabudowy) na cele usługowe;
	obszary do zainwestowania: cały obszar;
	obszary i zadania strategiczne: zachowanie historycznej pierzei ulic: Balińskiego i Trzcinowej;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** struktura przestrzenna do zachowania i uzupełnień; należy dążyć do uzupełnienia pierzei ul. Balińskiego zabudową usługową oraz wprowadzenia lokali użytkowych w parterach istniejących budynków mieszkalnych; możliwość wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej poza pierwszą linią zabudowy - pierzeją ul. Balińskiego;
	zasady zabudowy: zabudowa w typie zabudowy lokalnej w pierzei ulic: Balińskiego i Trzcinowej dostosowana do wymagań ochrony krajobrazu kulturowego;
	komunikacja: obsługa z ulic: Balińskiego, Trzcinowej;
	inżynieria: istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy, realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: postulowana zmiana granic otuliny SPK, specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000, fragment terenu objęty SZM;
	ochrona zabytków: na części obszaru do ustalenia w planie strefa ochrony konserwatorskiej;

OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Nr jednostki planistycznej	**D.J.08**
Powierzchnia w ha	142,92
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa, usługowa, zieleń naturalna, strumień Leszczyniec, tereny w użytkowaniu rolniczym (uprawy polowe, sady), nieużytki; pompownia wody, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, zasilanie w wodę, gaz i energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: pomnik przyrody – 800-letnia lipa, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego z wyłączeniem skrajnego fragmentu w zach. części jednostki w granicach SPK „Puszcza Bukowa”, strumień Leszczyniec ze zbiornikiem wodnym, zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”; specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;
	ochrona zabytków: występowanie elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej i ponadlokalnej, wartościowych elementów krajobrazu, reliktów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego; występowanie obiektów w ewidencji konserwatorskiej, obiekt wpisany do rejestru zabytków – kościół p.w. św. Rodziny przy ul. Klonowej 16;
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV; brak pełnego uzbrojenia terenu;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
	funkcje uzupełniające: usługi, w tym: sportu i rekreacji z dużą ilości zieleni, handlu w obiektach o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m^2, zdrowia i opieki społecznej; skoncentrowana produkcja rolnicza (stawy rybne) i ogrodnicza, zieleń leśna, zieleń parkowa;
	działania zorganizowane: dopuszcza się przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nieleśne; procedura wywłaszczeń na cele publiczne, budowa infrastruktury inżynieryjnej, ochrona wartościowych zasobów przyrodniczych głównie wzdłuż cieku Leszczyniec, ochrona zasobów kulturowych, doinwestowanie obszaru w usługi osiedlowe;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** poza terenem produkcji rolniczej wszystkie tereny przeznacza się pod zainwestowanie miejskie, tereny w rejonie ul. Sennej rezerwuje się na cele usług publicznych;
	obszary do zainwestowania: cały teren jednostki;
	obszary i zadania strategiczne: w rejonie ulic Klonowa i Uczniowska – obszary renowacji i rehabilitacji zabudowy i infrastruktury technicznej;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** struktura przestrzenna do utrzymania i uzupełnień; rewaloryzacja historycznego zespołu zabudowy przy ul. Klonowej;
	zasady zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy do 3 kondygnacji (ostatnia kondygnacja w dachu), kształtowanie jednorodnych zespołów zabudowy wkomponowanych w krajobraz; ochrona wartościowych obiektów historycznych i układów przestrzennych, ekspozycja sylwety zabudowy starej wsi i kościoła, zabudowa w bezpośrednim sąsiedztwie SPK dostosowana do działań ochronnych ustalonych w planie ochrony parku; należy dążyć do nie sytuowania zabudowy w odległości mniejszej niż 50,0 m od granicy Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Trzcinowej i Uczniowskiej;
	Inżynieria: istniejąca pompownia wody oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych; elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania;
	ochrona przyrody: skrajny fragment w zach. części jednostki w granicach SPK „Puszcza Bukowa”, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, fragment terenu objęty SZM, pomnik przyrody, specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000, , Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;
	ochrona zabytków: strefy ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie; występują strefy W II i W III ochrony archeologicznej; zabytki w gminnej ewidencji zabytków do ochrony w planie;opieka nad zabytkami wpisanymi do rejestru i ich otoczeniem wg wytycznych organu ds. ochrony zabytków;

OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Nr jednostki planistycznej	**D.J.09**
Powierzchnia w ha	14,89
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** las, zieleń naturalna, tereny w użytkowaniu rolniczym;
	ochrona przyrody: część terenu w granicach SPK „Puszcza Bukowa”, część terenu w otulinie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego; zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie” specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;
	kolizje, konflikty, bariery: brak uzbrojenia terenu;
Kierunki	**funkcja dominująca:** usługi sportu i rekreacji z dużą ilością zieleni;
	funkcje uzupełniające: zieleń leśna; poza obszarem SPK „Puszcza Bukowa” oraz SZM dopuszcza się ograniczone wprowadzenie funkcji mieszkaniowej, jako mieszkania funkcyjne przy obiektach usługowych;
	działania zorganizowane: ochrona środowiska i krajobrazu, dopuszcza się przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nieleśne; procedura wywłaszczeń na cele publiczne;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** tereny nieleśne (poza obszarem SPK „Puszcza Bukowa”) przeznacza się pod zainwestowanie miejskie;
	obszary do zainwestowania: obszary użytkowane rolniczo przeznaczyć pod zainwestowanie miejskie;
	obszary i zadania strategiczne: ochrona zasobów przyrody;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** zachowanie istniejącego układu krajobrazowego z możliwością wprowadzenia zabudowy zharmonizowanej z otoczeniem;
	zasady zabudowy: wzdłuż ulicy Deszczowej zabudowa wolno stojąca o maksymalnej wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych (ostatnia kondygnacja w dachu), wkomponowana w krajobraz i nawiązująca do wzorów lokalnych; zabudowa w bezpośrednim sąsiedztwie SPK dostosowana do działań ochronnych ustalonych w planie ochrony parku; należy dążyć do nie sytuowania zabudowy w odległości mniejszej niż 50,0 m od granicy Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”;
	komunikacja: dojazd głównie z ul. Deszczowej;
	inżynieria: dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: część terenu w granicach SPK „Puszcza Bukowa”, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, fragment terenu objęty SZM, specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;

OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Nr jednostki planistycznej	**D.J.10**
Powierzchnia w ha	31,77
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa, ogrody działkowe, zieleń urządzona, zasilanie w wodę, gaz i energię poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego; specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;
	ochrona zabytków: występowanie reliktów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego oraz wartościowych elementów krajobrazu;
	kolizje, konflikty, bariery: brak kanalizacji sanitarnej;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z niezbędnymi obiektami infrastruktury, ogrody działkowe;
	funkcje uzupełniające: zieleń urządzona w obszarze zabudowy mieszkaniowej, zieleń naturalna wzdłuż cieku Leszczyniec;
	działania zorganizowane: dopuszcza się przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nieleśne, procedura wywłaszczeń na cele publiczne, ochrona cennych zasobów przyrodniczych wzdłuż cieku Leszczyniec;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** wszelkie działania inwestycyjne dostosowane do istniejących walorów przyrodniczych;
	obszary do zainwestowania: grunty budowlane - tereny zabudowy mieszkaniowej;
	obszary i zadania strategiczne: zmiana granic miasta w rejonie ul. Sennej;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** struktura przestrzenna do utrzymania i uzupełnień nową zabudową, zachowanie ogrodów działkowych;
	zasady zabudowy: budynki o maksymalnej wysokość do 3 kondygnacji (ostatnia kondygnacja w dachu), zabudowa w bezpośrednim sąsiedztwie SPK dostosowana do działań ochronnych ustalonych w planie ochrony parku;
	komunikacja: obsługa z ulic: Sennej i Nad Strumieniem;
	inżynieria: istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy, realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000, teren objęty SZM, otulina SPK;
	ochrona zabytków: na części terenu ogrodów działkowych w dolinie strumienia Leszczyniec do ustalenia w planie strefa ochrony konserwatorskiej, występuje strefa W III ochrony archeologicznej;

OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Nr jednostki planistycznej	**D.J.11**
Powierzch. w ha	199,73
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zieleń naturalna, nieużytki, tereny w użytkowaniu rolniczym (sady, uprawy polowe), tereny górnicze, zakończona eksploatacja iłów septariowych (i gliny), wyrobiska poeksploatacyjne, udokumentowane złoża kopalin; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, brak pełnego uzbrojenia terenu;
	ochrona przyrody: część terenu w granicach SPK „Puszcza Bukowa", otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, enklawy zieleni leśnej - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie", gleby wysokich klas bonitacyjnych, strumień Leszczyniec, Śmierdnicki Potok i Czerwonak z roślinnością przybrzeżną, zbiorniki wodne; specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;
	ochrona zabytków: występowanie wartościowych elementów krajobrazu oraz reliktów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego;
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV; możliwość eksploatacji złóż iłów septariowych;
Kierunki	**funkcja dominująca:** rekreacja, usługi sportu i turystyki oraz obiekty związane z ich obsługą - z dużą ilością zieleni towarzyszącej;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obiekty inżynieryjne, usługi, zieleń leśna, tymczasowe użytkowanie rolnicze; dopuszcza się ograniczone wprowadzenie funkcji mieszkaniowej, jako mieszkania funkcyjne przy obiektach usługowych; zieleń naturalna wzdłuż cieku Leszczyniec; złoża iłów septariowych do eksploatacji;
	działania zorganizowane: dopuszcza się przeznaczenie niewielkich zespołów gruntów leśnych (poza SPK) na cele nieleśne; procedura wywłaszczeń na cele publiczne, rozbudowa układu drogowego, część terenów poeksploatacyjnych do rekultywacji i zagospodarowania, ochrona cennych zasobów przyrody, w tym wzdłuż strumieni: Leszczyniec, Czerwonak i Potok Śmierdnicki, oraz części zrenaturalizowanych terenów poeksploatacyjnych;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** spójne zasady zagospodarowania terenów w dostosowaniu do wymagań kompozycji krajobrazu; rekultywacja części wyrobisk zgodnie z wymaganiami kompozycji krajobrazu m.in. na cele: rekreacji, usług sportu, turystyki i wypoczynku oraz infrastruktury technicznej; poza terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy dążyć do zmiany struktury własności gruntów w dostosowaniu do potrzeb ukształtowania bazy rekreacyjno – wypoczynkowej;
	obszary do zainwestowania: obszar jednostki poza terenami cennymi przyrodniczo, siedliskami przyrodniczymi i terenami chronionymi, możliwość przekształcenia gruntów rolnych w sąsiedztwie SPK „Puszcza Bukowa" w zespół rekreacyjny o ekstensywnym zainwestowaniu; ekstensywna zabudowa winna skupiać się głównie wzdłuż ul. Stepowej, Spokojnej i Do Gminnej;
	obszary i zadania strategiczne: wprowadzenie ochrony prawnej z uwagi na projektowany na części obszaru użytek ekologiczny, stworzenie miejsca rekreacji i wypoczynku dla mieszkańców miasta;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** zachowanie istniejącego układu krajobrazowego z wprowadzeniem zagospodarowania zharmonizowanego z otoczeniem; dopuszcza się wprowadzenie nowej zabudowy głównie wzdłuż ulic: Stepowa, Klonowa, Nad Strumieniem, Do Glinnej i Spokojna;
	zasady zabudowy: ekstensywna zabudowa wolno stojąca, o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych skupiona w zespołach; zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wzdłuż ulic: Stepowej, Do Glinnej i Spokojnej nawiązująca do wzorów lokalnych; zakaz zabudowy w granicach proponowanego użytku ekologicznego, zabudowa w bezpośrednim sąsiedztwie SPK dostosowana do działań ochronnych ustalonych w planie ochrony Parku;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Klonowej, Nad Strumieniem, Stepowej, Do Glinnej i Spokojnej;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: część terenu w granicach SPK „Puszcza Bukowa, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, proponowany użytek ekologiczny, część terenu objęta SZM, specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;
	ochrona zabytków: występują strefy W II i W III ochrony archeologicznej;

Id: 7CB01607-DAE5-4E61-9DEF-4AD7A669374C. Podpisany

OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Nr jednostki planistycznej	**D.J.12**
Powierzchnia w ha	87,33
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** fermy drobiu, tereny w użytkowaniu rolniczym (uprawy polowe, sady), zieleń leśna, zasilanie w wodę, gaz i energię poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, gleby wysokich klas bonitacyjnych; specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;
	ochrona zabytków: występowanie reliktów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego;
	kolizje, konflikty, bariery: istniejące obiekty fermowe o obsadzie większej niż 10 sztuk dużych; brak pełnego uzbrojenia terenu;
Kierunki	**funkcja dominująca:** rolnicza przestrzeń produkcyjna - skoncentrowana produkcja rolnicza i spożywcza, działalność produkcyjna, magazyny i składy (głównie we wschodniej części obszaru);
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa, usługi głównie sportu i rekreacji z dużą ilością zieleni, zieleń leśna;
	działania zorganizowane: dopuszcza się przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne; procedura wywłaszczeń na cele publiczne, skomunikowanie terenów pod zabudowę;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** utrzymanie i uzupełnienie zabudowy w formie nieuciążliwej dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
	obszary do zainwestowania: obszar jednostki poza terenami leśnymi i znajdującymi się w bezpośrednim sąsiedztwie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;
	obszary i zadania strategiczne: zmiana granicy miasta w rejonie ul. Dobropole (północna i południowa część jednostki);
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** rolnicza przestrzeń produkcyjna do zachowania, przekształceń i uzupełnień, z zakazem lokalizacji nowych i rozbudowy istniejących obiektów inwentarskich powyższej do obsady 10 DJP (szt. dużych) oraz z możliwością przekształceń pod inne funkcje produkcyjne;
	zasady zabudowy: zabudowa wolno stojąca, wkomponowana w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe, zabudowa w bezpośrednim sąsiedztwie SPK dostosowana do działań ochronnych ustalonych w planie ochrony parku; należy dążyć do nie sytuowania zabudowy w odległości mniejszej niż 50,0 m od granicy Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Spokojnej i Dobropole; trasa rowerowa wzdłuż ul. Dobropole;
	inżynieria: istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy, realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000, niewielkie fragmenty terenu objęte SZM, zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;
	ochrona zabytków: występuje strefa W III ochrony archeologicznej;

OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Nr jednostki planistycznej	**D.J.13**
Powierzchnia w ha	162,40
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa (głównie jednorodzinna), usługowa (szkoła podstawowa, biblioteka, kościół), usługi handlu, fermy drobiu, rzemiosło, zieleń naturalna, Śmierdnicki Potok, strumień Czerwonak, tereny upraw polowych, sady, nieużytki, udokumentowane złoża kopalin; magistrala wodociągowa, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, zasilanie w wodę, gaz i energię oraz kanalizację poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: ciek Śmierdnicki Potok z roślinnością przybrzeżną, Czerwonak, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego; specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;
	ochrona zabytków: występowanie elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej i ponadlokalnej, reliktów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego, oraz obiektów w ewidencji konserwatorskiej, zabytkowy cmentarz i ruiny kościoła wpisane do rejestru;
	kolizje, konflikty, bariery: istniejące obiekty fermowe o obsadzie większej niż 10 sztuk dużych, brak wystarczającego układu drogowego; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV; brak pełnego uzbrojenia terenu;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z niezbędnymi obiektami infrastruktury technicznej;
	funkcje uzupełniające: usługi (w tym osiedlowe w zakresie oświaty i kultury, sakralne), istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zieleń urządzona, zieleń leśna, działalność produkcyjno – usługowa (w tym handel w obiektach o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m^2);
	działania zorganizowane: dopuszcza się przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nieleśne; procedura wywłaszczeń na cele publiczne, ochrona cennych zasobów przyrody wzdłuż cieku Śmierdnicki Potok i Czerwonak, skomunikowanie terenów pod zabudowę;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** wszystkie tereny nie zainwestowane przeznacza się pod zainwestowanie miejskie;
	obszary do zainwestowania: cały obszar jednostki;
	obszary i zadania strategiczne: rehabilitacja obszaru zabudowy wzdłuż ulic Nauczycielskiej i Pyrzyckiej;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** struktura przestrzenna do utrzymania i uzupełnień; po realizacji obejścia drogowego ul. Pyrzyckiej – koncentracja usług wzdłuż ul. Pyrzyckiej, zagospodarowanie zielenią urządzoną doliny strumienia Śmierdnicki Potok;
	zasady zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy do 3 kondygnacji (ostatnia kondygnacja w dachu), zabudowa ekstensywna wkomponowana w istniejący układ przyrodniczo-krajobrazowy nawiązująca do wzorów lokalnych, ochrona wartościowych obiektów historycznych i układów przestrzennych; dopuszcza się likwidację lub przekształcenie basenu przeciwpożarowego;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Pyrzyckiej, Stepowej i Nauczycielskiej; trasa rowerowa wzdłuż ul. Pyrzyckiej;
	inżynieria: istniejąca magistrala oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy, realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych; elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania;
	ochrona przyrody: specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, fragment terenu objęty SZM, planowany pomnik przyrody, utrzymanie naturalnego charakteru strumienia Śmierdnicki Potok;
	ochrona zabytków: na części obszaru do ustalenia w planie strefa ochrony konserwatorskiej, występują strefy W II i W III ochrony archeologicznej; zabytki w gminnej ewidencji zabytków chronione planem oraz do ochrony w planie, w tym obiekt cegielni; opieka nad zabytkiem wpisanym do rejestru wg wytycznych organu ds. ochrony zabytków;

Id: 7CB01607-DAE5-4E61-9DEF-4AD7A669374C. Podpisany

OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Nr jednostki planistycznej	**D.J.14**
Powierzchnia w ha	20,98
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** cmentarz, las, zieleń naturalna; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
	ochrona przyrody: zieleń wysoka (cmentarz), otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego; specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;
	ochrona zabytków: występowanie wartościowych elementów krajobrazu, reliktów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego;
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
Kierunki	**funkcja dominująca:** cmentarz;
	funkcje uzupełniające: usługi związane z funkcją cmentarza (w tym handel w obiektach o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m^2), zieleń leśna, zieleń parkowa;
	działania zorganizowane: dopuszcza się przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nieleśne;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** wszelkie działania inwestycyjne z zachowaniem istniejącego układu przyrodniczo-krajobrazowego;
	obszary do zainwestowania: cały obszar jednostki;
	obszary i zadania strategiczne: cmentarz jako inwestycja celu publicznego;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** zagospodarowanie terenu wkomponowane w istniejący układ przyrodniczo-krajobrazowy;
	zasady zabudowy: zabudowa usługowa wolnostojąca do wysokości 2 kondygnacji nadziemnych;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Piasecznej i Ceramicznej;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania, realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000, teren objęty SZM;
	ochrona zabytków: na części obszaru do ustalenia w planie strefa ochrony konserwatorskiej, występuje strefa W II ochrony archeologicznej;

OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Nr jednostki planistycznej	**D.J.15**
Powierzchnia w ha	51,49
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** osiedle mieszkaniowe wielorodzinne „Płonia", zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługowa (handel, przychodnia zdrowia, przedszkole), baza transportowa PEKAES, produkcja, uprawy polowe, sady; magistrala wodociągowa, kolektor deszczowy, przepompownia ścieków; elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV, zasilanie w wodę, gaz, ciepło i energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego; specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;
	ochrona zabytków: występowanie wartościowych elementów krajobrazu, reliktów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego; występowanie obiektów w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV, negatywne oddziaływanie lokalizacji baz transportu ciężarowego na tereny mieszkaniowe;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności i jednorodzinna, usługi osiedlowe (m.in. zdrowia, oświaty, kultury, administracji i handlu);
	funkcje uzupełniające: działalność produkcyjna, rolnicza przestrzeń produkcyjna – ogrodnictwo, elektroenergetyczna stacja zasilająca wysokiego napięcia, usługi transportowe i obsługa komunikacji, zieleń urządzona, tymczasowe użytkowanie rolnicze;
	działania zorganizowane: dopuszcza się przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nieleśne; procedura wywłaszczeń na cele publiczne, skomunikowanie terenu poprzemysłowego (dawny Unikon) od ulicy Uczniowskiej i Czwójdzińskiego, realizacja ścieżki rowerowej;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** tereny w rejonie ulic Abrahama i Przyszłości (poza terenami mieszkaniowymi) rezerwuje się na cele usług publicznych, należy dążyć do adaptacji zabudowy mieszkaniowej w pierzei ul. Balińskiego (pierwsza linia zabudowy) na funkcje usługowe, zagospodarowanie terenu kolejowego m.in. na parking; zalecane przekształcenie bazy transportowej na usługi generujące mniejszy ruch samochodowy;
	obszary do zainwestowania: uzupełnienie zainwestowania w całym obszarze jednostki z wyłączeniem gruntów rolnych pomiędzy zabudową mieszkaniową przy ul. Dębowej a bazą transportową przy ul. Przyszłości;
	obszary i zadania strategiczne: uporządkowanie zainwestowanych terenów, podniesienie standardu i warunków zamieszkania, doinwestowanie obszaru w usługi o charakterze osiedlowym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** struktura przestrzenna do utrzymania i uzupełnień; powiązanie terenów mieszkaniowych z sąsiednimi terenami zieleni parkowej i leśnej;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa wkomponowana w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe, nawiązująca do wzorów lokalnych, nie wyższa niż 4 kondygnacje, w rejonie ulic Balińskiego, Tartacznej i Dębowej zabudowa dostosowana do wymagań ochrony krajobrazu;
	komunikacja: obsługa z ulic: K. Balińskiego i Szosy Stargardzkiej głównie poprzez lokalną sieć ulic; przebieg trasy rowerowej;
	inżynieria: elektroenergetyczne linie 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania, planowana stacja zasilająca wysokiego napięcia; istniejąca przepompownia ścieków, magistrala i kolektor oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy, realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: fragment terenu w otulinie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;
	ochrona zabytków: na części obszaru do ustalenia w planie strefa ochrony konserwatorskiej, występuje strefa W III ochrony archeologicznej; zabytki w gminnej ewidencji zabytków do ochrony w planie;

Id: 7CB01607-DAE5-4E61-9DEF-4AD7A669374C. Podpisany

OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Nr jednostki planistycznej	**D.J.16**
Powierzchnia w ha	11,99
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** Fabryka kontenerów „Unikon”, zasilanie w wodę, gaz, ciepło i energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego; specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;
	kolizje, konflikty, bariery: sąsiedztwo projektowanego zespołu przyrodniczo krajobrazowego;
Kierunki	**funkcja dominująca:** park technologiczny, logistyka, produkcja i składy;
	funkcje uzupełniające: usługi, dopuszcza się wprowadzenie funkcji mieszkaniowej, jako mieszkania funkcyjne;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** adaptacja istniejącej zabudowy przemysłowej na działalność produkcyjną i usługową, należy dążyć do umożliwienia działań typu: inkubator technologiczny, park technologiczny, park przemysłowy; zalecana całościowa koncepcja nowego zagospodarowania terenu;
	obszary do zainwestowania: cały obszar jednostki;
	obszary i zadania strategiczne: rozwój gospodarczy związany z powiększeniem ilości miejsc pracy;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** struktura przestrzenna do przekształceń, uzupełnień i adaptacji;
	zasady zabudowy: forma nowej zabudowy dostosowana do wymagań kształtowania ładu przestrzennego w pierzei ul. Szosa Stargardzka oraz od strony rzeki Płoni;
	komunikacja: dojazd głównie z ul. Szosa Stargardzka i ul. Abrahama;
	inżynieria: istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy, realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000, postulowana zmiana granic otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;

OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Nr jednostki planistycznej	**D.J.17**
Powierzchnia w ha	66,60
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** las, ogrody działkowe, nieużytki, rzeka Płonia; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV; sieci uzbrojenia;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, fragment ZPK „Park Leśny w Strudze", Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie", specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;
	ochrona zabytków: występowanie wartościowych elementów krajobrazu oraz reliktów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego;
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, część obszaru zagrożona powodzią;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zieleń leśna;
	funkcje uzupełniające: usługi (w tym usługi sportu i rekreacji oraz handlu w obiektach o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m^2), obsługa podróżnych, turystyka wodna (szlak kajakowy); istniejąca zabudowa mieszkaniowa; ogrody działkowe; dopuszcza się ograniczone wprowadzenie funkcji mieszkaniowej jako mieszkania funkcyjne przy obiektach usługowych;
	działania zorganizowane: dopuszcza się przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nieleśne, ochrona cennych zasobów przyrody;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zieleń leśna do zachowania i prowadzenia gospodarki leśnej; wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z planem urządzenia lasu; wprowadzenie zabudowy w sąsiedztwie ul. Szosa Stargardzka i zagospodarowanie terenu w dostosowaniu do wymagań ochrony środowiska naturalnego i krajobrazu; wykorzystanie rzeki Płoni do celów rekreacyjnych poprzez udrożnienie jej, jako szlaku kajakowego; poza gruntem leśnym przekształcenie terenów na cele turystyki lub rekreacji;
	obszary do zainwestowania: tereny niezadrzewione w sąsiedztwie rzeki Płoni zgodnie z planem urządzenia lasu, użytki rolne, grunty budowlane;
	obszary i zadania strategiczne: dostosowanie gospodarki leśnej do potrzeb turystyki i rekreacji z uwzględnieniem ochrony środowiska naturalnego; dopuszcza się zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele turystyki, rekreacji i wypoczynku wraz z zapleczem usługowym, wprowadzenie ochrony prawnej z uwagi na: projektowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Dolina Płoni";
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** nowa zabudowa wkomponowana w istniejący układ przyrodniczo-krajobrazowy;
	zasady zabudowy: zabudowa wolnostojąca nawiązująca do wzorów lokalnych, o maksymalnej wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych dopuszcza się zabudowę w granicach projektowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Płoni";
	komunikacja: dojazd głównie z ul. Szosa Stargardzka;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejące sieci uzbrojenia do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: fragment terenu w postulowanej otulinie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, fragment ZPK „Park Leśny w Strudze", projektowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Dolina Płoni", specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000, proponowane pomniki przyrody ożywionej, fragment terenu objęty SZM, zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie", pomnik przyrody ożywionej;
	ochrona zabytków: na części obszaru do ustalenia w planie strefa ochrony konserwatorskiej, występuje strefa W II ochrony archeologicznej;

OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Nr jednostki planistycznej	**D.J.18**
Powierzchnia w ha	111,13
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa, usługowa, rzemieślnicza, zieleń naturalna, las, uprawy polowe, nieużytki, magistrala wodociągowa, pompownia melioracyjna, elektroenergetyczna linie napowietrzne 110 kV, zasilanie w wodę, gaz i energię poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: ciek Potok Śmierdnicki, Czerwonak, zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie", otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego; specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;
	ochrona zabytków: występowanie wartościowych elementów krajobrazu, reliktów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego oraz obiektów w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV, część obszaru zagrożona powodzią; brak pełnego uzbrojenia terenu;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi (w tym usługi turystyki, sportu i rekreacji, usługi administracji), turystyka wodna (szlak kajakowy), działalność produkcyjno-usługowa, zieleń urządzona, zieleń leśna, tymczasowe użytkowanie rolnicze; dopuszcza się ograniczone wprowadzenie funkcji mieszkaniowej, jako mieszkania funkcyjne przy obiektach usługowych;
	działania zorganizowane: dopuszcza się przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nieleśne; procedura wywłaszczeń na cele publiczne, budowa lokalnego układu drogowego wraz z uzbrojeniem, ochrona cennych przyrodniczo zasobów przyrody, realizacja ścieżki rowerowej, doinwestowanie terenu w usługi osiedlowe;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** tereny niezainwestowane przeznacza się pod zainwestowanie miejskie, grunty w rejonie ul. Dębowej rezerwuje się na cele usług publicznych (np. sportu i zieleni urządzonej o charakterze rekreacyjnym); wykorzystanie rzeki Płoni do celów rekreacyjnych poprzez udrożnienie jej jako szlaku kajakowego;
	obszary do zainwestowania: obszar jednostki za wyjątkiem gruntów leśnych nie wskazanych do zmiany przeznaczenia; gruntów nieprzydatnych pod zabudowę i podlegających ochronie;
	obszary i zadania strategiczne: skomunikowanie obszaru i pozyskanie terenów inwestycyjnych;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** struktura przestrzenna do utrzymania i uzupełnień; zabudowa wkomponowana w istniejący układ krajobrazowy;
	zasady zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nowa zabudowa nawiązująca do wzorów lokalnych, należy dążyć do uzyskania minimalnego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: w granicach SZM 50%, poza granicami SZM 20%; ochrona wartościowych obiektów historycznych i układów przestrzennych;
	komunikacja: obsługa z ulic: Piasecznej, Przyszłości, Topolowej i nowej zbiorczej D.J.26.Z głównie poprzez lokalną sieć ulic;
	inżynieria: elektroenergetyczne linie 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania istniejąca pompownia melioracyjna, magistrale oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy, realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: część terenu w postulowanej otulinie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000, część terenu objęta SZM;
	ochrona zabytków: na części obszaru do ustalenia w planie strefa ochrony konserwatorskiej, występują strefy W II i W III ochrony archeologicznej; zabytki w gminnej ewidencji zabytków do ochrony w planie;

Id: 7CB01607-DAE5-4E61-9DEF-4AD7A669374C. Podpisany

OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Nr jednostki planistycznej	**D.J.19**
Powierzchnia w ha	84,26
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zieleń naturalna, rzeka Płonia, tereny w użytkowaniu rolniczym (uprawy polowe, sady), las, nieużytki, magistrala wodociągowa, zasilanie w wodę, gaz i energię poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, fragment ZPK „Jezierzyce”, pomnik przyrody ożywionej, Staw Klasztorny, rzeka Płonia; na części terenu specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;
	ochrona zabytków: występowanie elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej, wartościowych elementów krajobrazu; reliktów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego; występowanie obiektów w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: brak pełnego uzbrojenia terenu; część obszaru zagrożona powodzią;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, śródlądowe wody powierzchniowe i zieleń urządzona wzdłuż rzeki Płoni;
	funkcje uzupełniające: usługi osiedlowe, usługi turystyki i rekreacji, turystyka wodna (szlak kajakowy), produkcja rolnicza, zieleń leśna;
	działania zorganizowane: dopuszcza się przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nieleśne; procedura wywłaszczeń na cele publiczne, ochrona cennych zasobów przyrody;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** wykorzystanie rzeki Płoni do celów rekreacyjnych poprzez udrożnienie jej jako szlaku kajakowego; należy dążyć do wprowadzenia w granicach terenów inwestycyjnych zieleni wysokiej, uzupełnienie istniejącej zabudowy w dostosowaniu do wymagań ochrony przyrody;
	obszary do zainwestowania: tereny niezabudowane w obszarach zainwestowania miejskiego;
	obszary i zadania strategiczne: wprowadzenie ochrony prawnej z uwagi na projektowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy w rejonie ul. Topolowej – obszar renowacji i rehabilitacji zabudowy i infrastruktury technicznej, zmiana granic miasta w rejonie ul. Mostowej;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** struktura przestrzenna do utrzymania i uzupełnień; rewaloryzacja historycznego zespołu zabudowy przy ul. Topolowej i ul. Relaksowej;
	zasady zabudowy: zabudowa i zagospodarowanie terenów wkomponowane w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe; maksymalna wysokość zabudowy do 3 kondygnacjinowa zabudowa w typie zabudowy lokalnej, ochrona wartościowych obiektów historycznych i układów przestrzennych; ograniczony zakaz zabudowy w granicach istniejącego i proponowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Topolowej, Mostowej i Relaksowej, projektowana trasa konna;
	inżynieria: istniejąca magistrala oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy, indywidualne odprowadzanie ścieków; realizacja nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: fragment ZPK „Jezierzyce”, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, częściowo w specjalnym obszarze ochrony siedlisk NATURA 2000, fragment terenu objęty SZM, projektowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy, pomnik przyrody ożywionej, zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;
	ochrona zabytków na części obszaru do ustalenia w planie strefa ochrony konserwatorskiej, występują strefy W II i W III ochrony archeologicznej; zabytki w gminnej ewidencji zabytków do ochrony w planie;

OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Nr jednostki planistycznej	**D.J.20**
Powierzchnia w ha	17,60
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** las, uprawy polowe; gazociąg średniego ciśnienia;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego; specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;
	ochrona zabytków: występowanie reliktów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zieleń leśna, usługi rekreacji, turystyki, zdrowia (np. zakład opieki społecznej, ośrodek rehabilitacyjny) i inne związane z ich obsługą (w tym handel w obiektach o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m^2);
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa w formie mieszkań funkcyjnych;
	działania zorganizowane: dopuszcza się przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nieleśne;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zieleń leśna do zachowania i prowadzenia gospodarki leśnej, wszelkie działania na terenie leśnym zgodne z planem urządzenia lasu; na pozostałym terenie lokalizacja funkcji usługowych o znaczeniu ponadlokalnym z dużym udziałem zieleni;
	obszary do zainwestowania: obszar poza terenami leśnymi przy ul. Wiewiórczej;
	obszary i zadania strategiczne: stworzenie nowych terenów rekreacji w dostosowaniu do istniejących walorów środowiska przyrodniczego;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** nowa zabudowa i zagospodarowanie ternu wkomponowane w istniejący układ przyrodniczo-krajobrazowy;
	zasady zabudowy: zabudowa wolno stojąca o maksymalnej wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych;
	komunikacja: obsługa z ul. Wiewiórczej;
	inżynieria: realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych; lokalne odprowadzanie ścieków;
	ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000, fragment terenu objęty SZM, zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;
	ochrona zabytków: występuje strefa W III ochrony archeologicznej;

OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Nr jednostki planistycznej	**D.J.21**
Powierzchnia w ha	2,42
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** las, zieleń; magistrala gazowa wysokiego i średniego ciśnienia, sieci uzbrojenia rozdzielczego, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;
	kolizje, konflikty, bariery: magistrala gazowa wysokiego ciśnienia, obszar w strefie uciążliwości od ulicy głównej (ul. Szosa Stargardzka);
Kierunki	**funkcja dominująca:** usługi;
	funkcje uzupełniające: zieleń leśna, zabudowa mieszkaniowa w postaci istniejącej zabudowy i lokali mieszkalnych jako towarzyszących funkcji usługowej;
	działania zorganizowane: adaptacja obiektów mieszkaniowych na usługi, po zrealizowaniu drogi ekspresowej skomunikowanie terenu od strony ul. prof. T. Żuka;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zieleń leśna do zachowania, uzupełnienie zabudowy;
	struktura przestrzenna: struktura do zachowania i uzupełnień;
Standardy kształtowania przestrzeni	**zasady zabudowy:** zabudowa wolno stojąca, dostosowana do warunków przyrodniczych ;
	komunikacja: po przebudowie ul. Szosa Stargardzka do parametrów drogi ekspresowej obsługa od ul. prof. T. Żuka;
	inżynieria: istniejące magistrale oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: teren objęty SZM, postulowana zmiana granic otuliny SPK, zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;

OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Nr jednostki planistycznej	**D.J.22**
Powierzchnia w ha	111,02
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa rekreacyjna, zieleń naturalna, rzeka Płonia, Staw Klasztorny, Staw Cysterski, staw hodowli ryb, tereny w użytkowaniu rolniczym (uprawy polowe, sady), zieleń naturalna (wzdłuż rz. Płoni), nieużytki, magistrala wodociągowa; elektroenergetyczne linie napowietrzne 400 kV, 220 kV i 110 kV, zasilanie w wodę, gaz i energię poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: Staw Klasztorny, Staw Cysterski, rzeka Płonia, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, ZPK „Jezierzyce”; specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;
	ochrona zabytków: występowanie wartościowych elementów krajobrazu, reliktów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego; występowanie obiektów w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczne linie napowietrzne 400 kV, 220 kV i 110 kV, część obszaru zagrożona powodzią**;** brak pełnego uzbrojenia terenu;
Kierunki	**funkcja dominująca:** śródlądowe wody powierzchniowe i zieleń przywodna, rolnicza przestrzeń produkcyjna - hodowla ryb i uprawy polowe;
	funkcje uzupełniające: usługi, w tym usługi rekreacji i turystyki, turystyka wodna (szlak kajakowy), zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa;
	działania zorganizowane: dopuszcza się przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nieleśne; procedura wywłaszczeń na cele publiczne;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** nowe, ekstensywne zainwestowanie terenu z ograniczeniami wynikającymi z ochrony środowiska i krajobrazu (istniejący zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Jezierzyce”), wykorzystanie rzeki Płoni do celów rekreacyjnych poprzez udrożnienie jej jako szlaku kajakowego;
	obszary do zainwestowania: tereny poza zasięgiem oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych i obszarami cennymi przyrodniczo;
	obszary i zadania strategiczne: stworzenie miejsca rekreacji i wypoczynku, ochrona ZPK „Jezierzyce”;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** nowa zabudowa i zagospodarowanie terenu w dostosowaniu do istniejących walorów przyrodniczo-krajobrazowych i z ograniczeniami wynikającymi z ZPK „Jezierzyce” i specjalnego obszaru ochrony siedlisk NATURA 2000;
	zasady zabudowy: zabudowa o charakterze rekreacyjnym, do wysokości 2 kondygnacji; ograniczony zakaz zabudowy w granicach ZPK „Jezierzyce”;
	komunikacja: dojazd z ul. Gościnnej, projektowana trasa konna;
	inżynieria: elektroenergetyczne linie 400 kV i 220 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy; elektroenergetyczne linie 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejąca magistrala oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy, lokalne odprowadzanie ścieków; dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: ZPK „Jezierzyce”, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000, fragment terenu objęty SZM;
	ochrona zabytków: na części obszaru do ustalenia w planie strefa ~~K~~ ochrony ~~krajobrazu~~ konserwatorskiej, występują strefy W II i W III ochrony archeologicznej; zabytki w gminnej ewidencji zabytków do ochrony w planie;

OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Nr jednostki planistycznej	**D.J.23**
Powierzchnia w ha	23,22
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** las; magistrala wodociągowa, elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, fragment zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Jezierzyce”; specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV, część obszaru zagrożona powodzią;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zieleń leśna;
	funkcje uzupełniające: turystyka wodna (szlak kajakowy); dopuszcza się szlaki turystyczne i urządzenia turystyki i rekreacji;
	działania zorganizowane: zalesienia gruntów rolnych;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zieleń leśna do zachowania i prowadzenia gospodarki leśnej; wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z planem urządzenia lasu; wykorzystanie rzeki Płoni do celów rekreacyjnych poprzez udrożnienie jej jako szlaku kajakowego;
	struktura przestrzenna: obszar gospodarki leśnej;
Standardy kształtowania przestrzeni	**zasady zabudowy:** zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów służących gospodarce leśnej; zakaz zabudowy w granicach istniejącego i proponowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego;
	komunikacja: dojazd z ul. Gościnnej;
	inżynieria: elektroenergetyczne linie 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejąca magistrala do utrzymania, rozbudowy i przebudowy, dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: fragment ZPK „Jezierzyce”, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000, teren objęty SZM proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy; Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;

OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Nr jednostki planistycznej	**D.J.24.S**
Powierzchnia w ha	17,68
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** odcinek ul. Szosa Stargardzka, tereny leśne, część ulicy w ciągu drogi krajowej nr 10; magistrale wodociągowe, magistrala gazowa wysokiego i średniego ciśnienia, rurociąg tłoczny ścieków; sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: fragment terenów leśnych; w części terenu specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000; otulina SPK „Puszcza Bukowa”;
	kolizje, konflikty, bariery: budowa nowego mostu na rzece Płoni;
Kierunki	**klasa ulicy:** droga ekspresowa S10;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po minimum dwa pasy ruchu;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** budowa nowej ulicy na odcinku od ul. Balińskiego do granicy miasta; na pozostałym odcinku możliwe zachowanie istniejącego przekroju jezdni ulicy z dopuszczalnymi korektami jej geometrii; po osiągnięciu parametrów drogi ekspresowej droga bez połączeń z otaczającymi terenami;
Standardy kształtowania przestrzeni	**obszary i zadania strategiczne:** inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
	ochrona przyrody: sąsiedztwo kompleksów zieleni leśnej, obszar objęty SZM, fragment specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000; otulina SPK „Puszcza Bukowa”;
	inżynieria: istniejące magistrale i rurociąg tłoczny ścieków oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; budowa rurociągu tłocznego ścieków, realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Nr jednostki planistycznej	**D.J.25.G**
Powierzchnia w ha	7,29
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** odcinek ul. Szosa Stargardzka, odcinek ul. Szosa Stargardzka w ciągu drogi krajowej nr 10; magistrale wodociągowe, magistrala gazowa wysokiego i średniego ciśnienia, kolektor deszczowy, rurociąg tłoczny ścieków, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: ZPK Park Leśny w Strudze, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego; w części terenu specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;
Kierunki	**klasa ulicy:** główna;
	przekrój ulicy: ul. prof. Żuka – jedna jezdnia o min. dwóch pasach ruchu; ul. Szosa Stargardzka – dwie jezdnie po min. dwa pasy ruchu;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** możliwe zachowanie istniejącego przekroju jezdni ulicy z dopuszczalnymi korektami jej geometrii;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona przyrody: ZPK Park Leśny w Strudze, fragment specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000, fragment terenu objęty SZM, fragment terenu proponowany jako zespół przyrodniczo- krajobrazowy;
Inżynieria	istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy, budowa rurociągu tłocznego ścieków, realizacja nowych sieci;

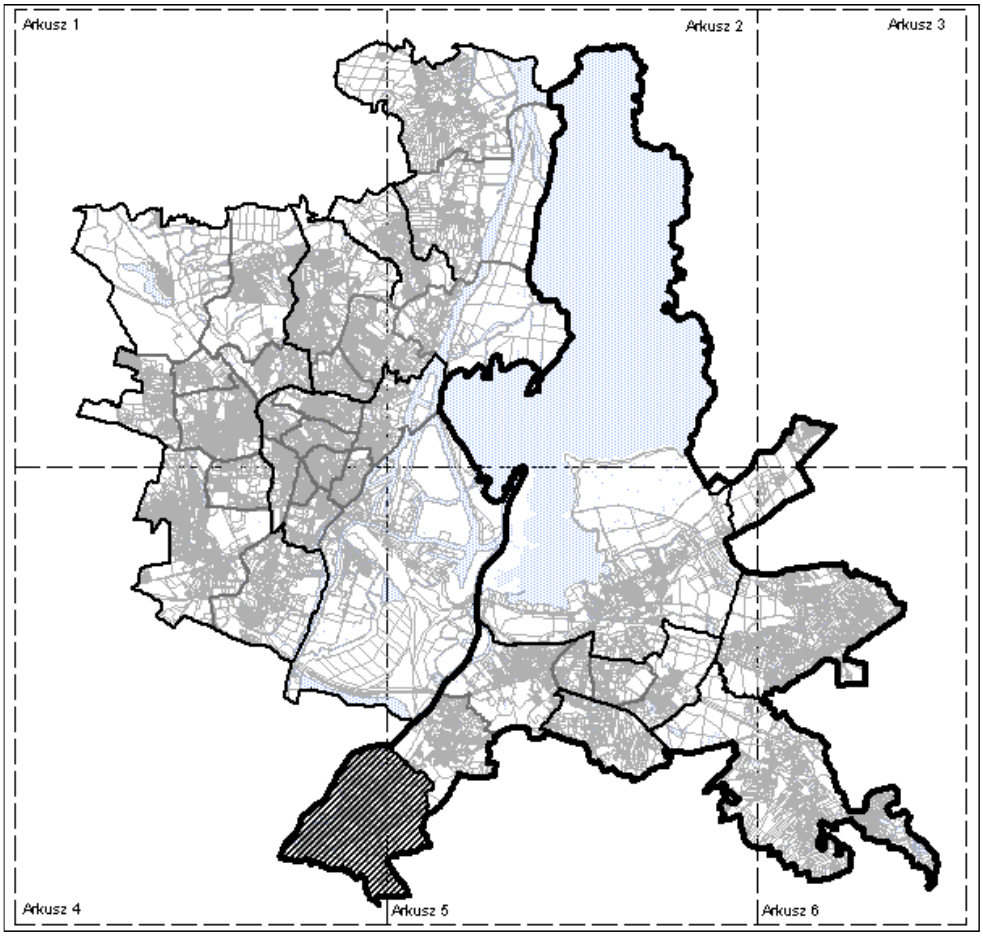
OSIEDLE	PŁONIA – ŚMIERDNICA– JEZIERZYCE
Nr jednostki planistycznej	**D.J.26.Z**
Powierzchnia w ha	8,91
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ul. Balińskiego, ul. Piaseczna, tereny niezainwestowane w użytkowaniu rolniczym, magistrala wodociągowa, sieci uzbrojenia rozdzielczego, elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV;
	ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego; specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;
	ochrona zabytków: jednostka stanowi element układu przestrzennego o wartościach krajobrazowych, lokalnych;
Kierunki	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: jedna jezdnia o min. dwóch pasach ruchu;
	trasy rowerowe: wprowadza się wzdłuż ul. Piasecznej;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** na odcinku od ul. Szosa Stargardzka do ul. Przyszłości możliwe zachowanie istniejącego przekroju jezdni ulicy z dopuszczalnymi korektami jej geometrii, na pozostałym odcinku budowa nowej ulicy;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona przyrody: fragment terenu objęty SZM, fragment terenu w postulowanej otulinie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie;
Inżynieria	istniejąca magistrala oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy, realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych; elektroenergetyczne linie 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania;

OSIEDLE	PŁONIA – ŚMIERDNICA– JEZIERZYCE
Nr jednostki planistycznej	**D.J.27.Z**
Powierzchnia w ha	7,40
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ul. Trzcinowa, tereny niezainwestowane w użytkowaniu rolniczym, tereny leśne, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: bezpośrednie sąsiedztwo Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego; specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;
	ochrona zabytków: jednostka stanowi część układu przestrzennego o wartościach krajobrazowych;
Kierunki	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu;
	trasy rowerowe: wprowadza się wzdłuż ulicy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** budowa nowej ulicy;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym, zmiana granic miasta w rejonie ul. Trzcinowej i Świętochowskiego;
	ochrona przyrody: bezpośrednie sąsiedztwo Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, fragment terenu objęty SZM;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie;
Inżynieria	sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych;

OSIEDLE	PŁONIA – ŚMIERDNICA– JEZIERZYCE
Nr jednostki planistycznej	**D.J.28.Z**
Powierzchnia w ha	0,75
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** odcinek ul. prof. Żuka; magistrala gazowa wysokiego i średniego ciśnienia, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: fragment terenu leśnego;
Kierunki	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: jedna jezdnia o min. dwóch pasach ruchu;
	trasy rowerowe: wprowadza się;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** możliwe zachowanie istniejącego przekroju jezdni ulicy z dopuszczalnymi korektami jej geometrii;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona przyrody: teren objęty SZM;
Inżynieria	istniejąca magistrala oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE
ŻYDOWCE – KLUCZ

Osiedle mieszkaniowe zabudowy jedno- i wielorodzinnej o niskiej intensywności z pozostałościami tzw. wielkiego przemysłu. Rozwój osiedla polegać będzie na stopniowym wysycaniu obszarów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową z wprowadzaniem usług wbudowanych i wolno stojących, służących głównie obsłudze mieszkańców osiedla - przy jednoczesnym uwzględnieniu warunków morfologicznych terenu pod kątem zapewnienia wysokiej jakości przestrzeni i odpowiednich warunków ekspozycji krajobrazu. Dla utrzymania jakości życia w osiedlu planuje się uzupełnienie zieleni urządzonej o charakterze parkowym oraz wprowadzenie zieleni izolacyjnej zmniejszającej uciążliwości powodowane przez ruch kołowy. Główne kierunki rozwoju osiedla to: transformacja i rewitalizacja obszarów przemysłowych i poprzemysłowych, utrzymanie terenów zieleni leśnej, zieleni urządzonej i nieurządzonej, ochrona przyrody objętej ochroną - ptactwa oraz siedlisk roślinnych w ramach programu NATURA 2000, terenów przywodnych z przeznaczeniem na usługi związane z rekreacją, turystyką wodną i krajoznawczą oraz łąk i zieleni o charakterze naturalnym - na obrzeżu Parku Krajobrazowego Doliny Dolnej Odry oraz Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”. Na terenie osiedla znajdują się trzy obszary Natura 2000: obszar specjalnej ochrony ptaków Dolina Dolnej Odry PLB320003 oraz dwa specjalne obszary ochrony siedlisk Dolna Odra PLH320037 i Wzgórza Bukowe PLH320020. Teren osiedla w znacznej części znajduje się w Systemie Zieleni Miejskiej (SZM), co obliguje do stosowania szczególnych zasad ochrony środowiska, w tym ochronę cennych wartości przyrodniczych i krajobrazowych oraz ciągłości terenów zieleni nieurządzonej i urządzonej.



OSIEDLE	ŻYDOWCE – KLUCZ
Nr jednostki planistycznej	**D.K.01**
Powierzchnia w ha	104,16
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** obiekty dawnego Zakładu Chemicznego „Wiskord”, kościół, system kanałów melioracyjnych, podmokłe łąki, grupy zadrzewień, nieużytki, składowisko osadów z oczyszczalni ścieków byłego zakładu „Wiskord”; zasilanie w wodę, gaz, energię, kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; stacja zasilająca wysokiego napięcia „Żydowce”; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
	ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, obszar specjalnej ochrony ptaków i specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000;
	ochrona zabytków: występowanie wartościowych elementów krajobrazu;
	kolizje, konflikty, bariery: obszar zagrożony powodzią; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
Kierunki	**funkcja dominująca:** produkcja, magazyny i składy, inkubator technologiczny, park technologiczny, park przemysłowy;
	funkcje uzupełniające: usługi rzemiosła i handlu, usługi związane z rekreacją i turystyką wodną, rolnicza przestrzeń produkcyjna, obiekty inżynieryjne, obsługa dróg wodnych;
	działania zorganizowane: ochrona przeciwpowodziowa;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** obszar do rewitalizacji, teren w rejonie ul. Barwnej rezerwuje się na cele usług publicznych (np. jednostka ratowniczo - gaśnicza Straży Pożarnej); w bezpośrednim sąsiedztwie rz. Regalicy i kanałów melioracyjnych należy dążyć do lokalizacji funkcji wykorzystujących dostęp do drogi wodnej;
	obszary do zainwestowania: przywodne tereny nad rz. Regalicą i w rejonie ul. Barwnej, zespół zabudowy przemysłowej po byłej fabryce „Wiskord”;
	obszary i zadania strategiczne: rewitalizacja zespołu zabudowy przemysłowej po byłej fabryce „Wiskord”;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** rewitalizacja zdegradowanego obszaru poprzemysłowego „Wiskord”, nowa zabudowa dostosowana do wymagań walorów krajobrazu i środowiska naturalnego; obiekty badawczo- produkcyjne na obszarze SZM w formie parku technologicznego;
	zasady zabudowy: minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach jednostki planistycznej: 25% poza SZM, w granicach SZM: 50%, przy czym należy dążyć do zachowania maksymalnego udziału w granicach obszaru Natura 2000; ograniczony zakaz zabudowy na terenie projektowanego ZPK;
	komunikacja: obsługa z ciągu ulic Rymarskiej – Przodowników Pracy głównie poprzez lokalną sieć ulic;
	inżynieria: stacja zasilająca wysokiego napięcia „Żydowce” do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania, istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: fragment terenu objęty SZM, obszar specjalny ochrony ptaków i specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000, otulina SPK „Puszcza Bukowa”;

OSIEDLE	ŻYDOWCE – KLUCZ
Nr jednostki planistycznej	**D.K.02**
Powierzchnia w ha	52,44
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** park osiedlowy, amfiteatr, zabudowa mieszkaniowa, las, wyrobiska poeksploatacyjne żwiru, tereny niezainwestowane i zainwestowane tymczasowo; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: fragment Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, otulina SPK, zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny ”Puszcze Szczecińskie”, część terenu w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000;
	ochrona zabytków: występowanie elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej, występowanie obiektów w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: brak pełnego uzbrojenia, obszar potencjalnego występowania złoża piasków kwarcowych;
Kierunki	**funkcja dominująca:** usługi oświaty (lokalizacja szkoły), osiedlowe usługi sportu, rekreacji, wypoczynku, kultury i rozrywki - z zielenią towarzyszącą (np. lokalizacja obiektu widowiskowo-sportowego), usługi turystyki oraz usługi towarzyszące – związane z ich obsługą (w tym handel w obiektach o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m^2);
	funkcje uzupełniające: zieleń urządzona o charakterze parkowym, zieleń leśna, istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności; poza obszarem SPK ”Puszcza Bukowa” dopuszcza się ograniczone wprowadzenie funkcji mieszkaniowej jako mieszkania funkcyjne przy obiektach usługowych; na południe od ul. Inżynierskiej dopuszcza się lokalizację grzebowiska dla zwierząt domowych;
	działania zorganizowane: rekultywacja terenu wyrobisk po eksploatacji żwiru; rewitalizacja zespołu parkowego z amfiteatrem; połączenie komunikacją pieszą i rowerową zespołów zieleni wysokiej w system zieleni osiedlowej; dopuszcza się przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nieleśne; uporządkowanie terenów komunalnych zdewastowanych poprzez chaotyczne zagospodarowanie i zabudowę tymczasową (wprowadzonych podczas dzierżaw czasowych);
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** należy dążyć do eliminacji funkcji mieszkaniowej pomiędzy ul. Przodowników Pracy a ul. Inżynierską - teren lokalizacji osiedlowych usług oświaty, sportu i rekreacji; nowe zainwestowanie dostosowane do wymagań walorów krajobrazu i środowiska naturalnego;
	obszary do zainwestowania: teren wyrobisk do rekultywacji i zainwestowania, tereny leśne do przekształcenia na park leśny z możliwością wprowadzenia elementów rekreacji biernej lub sportu i rekreacji w miejscach wyznaczonych w planie miejscowym (np. korytarze, polany rekreacyjne);
	obszary i zadania strategiczne: realizacja obiektu oświatowego wraz z zapleczem rekreacyjno-sportowym oraz kulturalno-rozrywkowym i turystycznym (tereny zieleni osiedlowej); ochrona środowiska naturalnego, w tym krajobrazu;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** zachowanie istniejącego układu krajobrazowego z wprowadzeniem zabudowy zharmonizowanej z otoczeniem;
	zasady zabudowy: zabudowa wkomponowana w krajobraz i nawiązująca do wzorów lokalnych, o maksymalnej wysokości do 3 kondygnacji; na terenach leśnych zakaz zabudowy i zmiany ukształtowania terenów o spadkach przekraczających 12% - przekształcenia terenu ograniczone do minimum w postaci zagospodarowania ścieżek pieszych, rowerowych lub wyznaczonych korytarzy (np. torów zjazdowych) z terenowymi obiektami małej architektury;
	komunikacja: obsługa z ul. Przodowników Pracy głównie poprzez lokalną sieć ulic; trasa rowerowa wzdłuż ulic: Mistrzowskiej – Warsztatowej – Inżynierskiej;

	inżynieria: budowa magistrali wodociągowej wzdłuż autostrady; istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: wartościowe obszary przyrodnicze objęte SZM, proponowany pomnik przyrody, proponowany użytek ekologiczny, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, postulowana zmiana granic SPK, Leśny Kompleks Promocyjny ”Puszcze Szczecińskie”, część terenu w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000;
	ochrona zabytków: na części obszaru do ustalenia w planie strefa ochrony konserwatorskiej; zabytki w gminnej ewidencji zabytków do ochrony planem miejscowym;

OSIEDLE	ŻYDOWCE – KLUCZ
Nr jedn.plan	**D.K.03**
Powierz. ha	226,95
Uwarunkow.	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa usługowa (w tym szkoła podstawowa i gimnazjum), rzemiosło, tereny w użytkowaniu rolniczym (uprawy polowe, sady, ogrody działkowe), nieużytki, zieleń urządzona (w tym pocmentarna) i naturalna, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; teren rekultywacji byłego składowiska popiołów;
	ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, część terenu w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 i w granicach SPK „Puszcza Bukowa;
	ochrona zabytków: występowanie elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej, występowanie reliktów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego, oraz obiektów znajdujących się w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: brak pełnego systemu uzbrojenia, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, niekorzystne oddziaływanie komunikacji drogowej;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: usługi osiedlowe, w tym handlu (w obiektach o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m^2), usługi sportu i rekreacji, zdrowia i opieki społecznej, oświaty oraz usługi sakralne, zieleń urządzona (na obszarach o dużych spadkach terenu oraz w zasięgu oddziaływania autostrady), usługi produkcyjne i handel w obiektach o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000 m^2 (na obszarach w zasięgu oddziaływania autostrady), obiekty infrastruktury technicznej;
	działania zorganizowane: procedura wywłaszczeń na cele publiczne; likwidacja ogrodów działkowych; rekultywacja nieczynnego składowiska odpadów; należy dążyć do wprowadzenia zwartych pasów zieleni osłonowej wzdłuż autostrady z dopuszczeniem zmiany ukształtowania terenu (w celu zwiększenia skuteczności ekranowania hałasu);
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** wszystkie tereny niezainwestowane przeznacza się pod zainwestowanie miejskie; uzupełnienie zainwestowania miejskiego programem usług osiedlowych; nowe zainwestowanie dostosowane do istniejących naturalnych walorów krajobrazowych (zbocza Gór Bukowych, ekspozycja Międzyodrza i lewobrzeżnej części miasta) i kulturowych;
	obszary do zainwestowania: tereny niezainwestowane i zdegradowane;
	obszary i zadania strategiczne: skomunikowanie nowych terenów zainwestowania miejskiego, możliwość zbycia gruntów miejskich na cele mieszkaniowe i usługowe; teren w rejonie ul. Rymarskiej i ul. Spadzistej rezerwuje się na cele usług zdrowia, grunty w rejonie ul. Gradowej rezerwuje się na cele usług oświaty, w rejonie ul. Chemicznej na cele podstawowych usług osiedlowych; wprowadzenie zieleni osłonowej wzdłuż autostrady od strony terenów mieszkaniowych, w rejonie ulic: Rymarskiej Raszyńskiej, Suchej, Pasiecznej - obszar renowacji i rehabilitacji zabudowy i infrastruktury technicznej;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** struktura do uzupełnień i rozbudowy poprzez kontynuację - w nawiązaniu do historycznej struktury osiedla;
	zasady zabudowy: zabudowa wkomponowana w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe, nawiązująca do wzorów lokalnych, o wysokości dostosowanej do zabudowy sąsiedniej; zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności kształtowana w sposób uczytelniający otwarcia widokowe w kierunku Międzyodrza oraz podkreślający wysokościowe zróżnicowanie terenu w widokach od strony Międzyodrza, o stromych dachach i wysokości do 15,0 m, lecz nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne; należy dążyć do zachowania udziału powierzchni biologicznie czynnej min. 50% pow. terenu; ograniczony zakaz zabudowy w granicach proponowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego; dopuszcza się likwidację lub przekształcenie basenów przeciwpożarowych;
	komunikacja: obsługa z ciągu ulic Przodowników Pracy – Metalowej głównie poprzez lokalną sieć ulic; trasa rowerowa wzdłuż ul. Srebrnej i od ul. Chemicznej do ul. Mistrzowskiej;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania, istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych; budowa magistrali wodociągowej wzdłuż autostrady;
	ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, część terenu w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 i w granicach SPK „Puszcza Bukowa, część terenu objęta SZM, proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy, proponowany pomnik przyrody ożywionej;
	ochrona zabytków: na części obszaru do ustalenia w planie strefa ochrony konserwatorskiej, ochrony archeologicznej W II i W III; zabytki w gminnej ewidencji zabytków do ochrony w planie miejscowym;

OSIEDLE	ŻYDOWCE – KLUCZ
Nr jednostki planistycznej	**D.K.04**
Powierzchnia w ha	20,30
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności i jednorodzinna, usługi; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;
	ochrona zabytków: występowanie elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej, występowanie obiektów znajdujących się w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: teren w zasięgu niekorzystnego oddziaływania ruchu drogowego w ul. Przodowników Pracy i ul. Rymarskiej (droga krajowa nr 31) oraz komunikacji kolejowej (lini kolejowa relacji Szczecin–Wrocław); elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV; brak pełnego uzbrojenia;
Kierunki	**funkcja dominująca:** usługi i drobna wytwórczość;
	funkcje uzupełniające: mieszkaniowa w postaci istniejącej zabudowy oraz lokali mieszkalnych w istniejących budynkach, jako towarzyszących funkcji usługowej; w rejonie ul. Perkuna należy dążyć do lokalizacji usług turystyki lub rekreacji; obiekty inżynieryjne, instalacje;
	działania zorganizowane: należy dążyć do obsługi komunikacyjnej terenu od strony terenów kolejowych w celu zmniejszenia liczby bezpośrednich zjazdów na posesje z ul. Przodowników Pracy i ul. Rymarskiej;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej na cele usługowe, należy dążyć do przekształcenia całego terenu jednostki na usługi z dopuszczeniem drobnej wytwórczości, teren pomiędzy budynkami przy ul. Przodowników Pracy 7 i 21 rezerwuje się na cele usług publicznych;
	obszary do zainwestowania: pojedyncze działki niezabudowane, w tym wydzielone z dojazdem od strony terenów kolejowych;
	obszary i zadania strategiczne: w obszarze niekorzystnego oddziaływania kolei tereny inwestycyjne przekształca się na tereny usługowe, nowe tereny inwestycyjne kształtuje się jako usługowe;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** zachowanie kompozycji ciągu zabudowy od strony ul. Przodowników Pracy i Rymarskiej, z dopuszczeniem niezbędnych przekształceń związanych ze zmianą funkcji;
	zasady zabudowy: przebudowa istniejącej zabudowy w związku ze zmianą funkcji – bez zmiany typu zabudowy; forma nowej zabudowy dostosowana do wzorów lokalnych; nową zabudowę i zagospodarowanie terenu należy kształtować w sposób przeciwdziałający rozprzestrzenianiu się hałasu od komunikacji kolejowej;
	komunikacja: obsługa z ciągu ulic Przodowników Pracy – Rymarskiej głównie poprzez lokalną sieć ulic, z ograniczeniem bezpośrednich zjazdów z ulicy zbiorczej;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania, istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, fragment terenu objęty SZM;
	ochrona zabytków: na większość obszaru do ustalenia w planie strefa ochrony konserwatorskiej; zabytki w gminnej ewidencji zabytków do ochrony w planie miejscowym;

Id: 7CB01607-DAE5-4E61-9DEF-4AD7A669374C. Podpisany

OSIEDLE	ŻYDOWCE – KLUCZ
Nr jednostki planistycznej	**D.K.05**
Powierzchnia w ha	134,70
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** wały przeciwpowodziowe; kanały melioracyjne; rolne użytki zielone – łąki, zarośla, roślinność krzewiasta i grupy zadrzewień - typowe dla podmokłych obszarów przywodnych; pojedyncza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przy ul. Perkuna; stacja redukcyjna gazu II stopnia; gazociąg średniego ciśnienia;
	ochrona przyrody: występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, obszar specjalnej ochrony ptaków i specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;
	kolizje, konflikty, bariery: niekorzystne oddziaływanie komunikacji kolejowej (linia kolejowa relacji Szczecin – Wrocław); bezpośrednie sąsiedztwo użytku ekologicznego „Klucki Ostrów”; obszar zagrożony powodzią, okresowo częściowo zatapiany;
Kierunki	**funkcja dominująca**: rolnicza przestrzeń produkcyjna - łąki (możliwość uprawy wikliny itp.) - zieleń objęta formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody, z możliwością wprowadzenia elementów stwarzających warunki do rekreacji biernej;
	funkcje uzupełniające: w granicach proponowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego rekreacja i turystyka edukacyjna proekologiczna, ograniczona wyłącznie do wydzielonego ciągu komunikacyjnego i penetracji wzrokowej pozostałych terenów, w rejonie ul. Perkuna (poza proponowanym zespołem przyrodniczo-krajobrazowym) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; obiekty inżynieryjne;
	działania zorganizowane: utrzymywanie w stanie funkcjonalności wszystkich elementów systemu gospodarki wodnej;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia zgodne zakresem dopuszczonym przepisami o zespołach przyrodniczo-krajobrazowych; poza terenami łąk przekształcenia terenu ograniczone do minimum umożliwiającego dojście i obserwację walorów przyrodniczych obszaru, stanowiska wędkarskie; w rejonie ul. Perkuna (poza proponowanym zespołem przyrodniczo-krajobrazowym) dopuszcza się adaptację i przebudowę istniejącej zabudowy na cele usług turystyki i rekreacji;
	obszary do zainwestowania: wyłącznie pas terenu wzdłuż korony wałów przeciwpowodziowych jako ciąg pieszy albo pieszo – rowerowy oraz rejon ul. Perkuna (poza proponowanym zespołem przyrodniczo-krajobrazowym);
	obszary i zadania strategiczne: wprowadzenie ochrony prawnej większości obszaru jako projektowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy; obszar stanowi rezerwuar wód powierzchniowych w przypadku powodzi;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** zachowanie istniejącego układu przyrodniczo-krajobrazowego bez możliwości wprowadzania zasadniczych zmian;
	zasady zabudowy: zakaz nowej zabudowy kubaturowej, dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy wolnostojącej pod warunkiem wkomponowania w krajobraz i nawiązania do wzorów lokalnych; zakaz realizacji umocnień brzegowych przeznaczonych do cumowania jednostek pływających; należy dążyć do zachowania udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej przy ul. Perkuna - nie mniej niż 75%;
	komunikacja: obsługa komunikacyjna z ul. Rymarskiej, głównie poprzez lokalną sieć ulic;
	inżynieria: istniejące sieci i obiekty uzbrojenia do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: teren objęty SZM, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, obszar specjalnej ochrony ptaków i specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000, proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy;

OSIEDLE	ŻYDOWCE – KLUCZ
Nr jednostki planistycznej	**D.K.06**
Powierzchnia w ha	65,66
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** wyspa Klucki Ostrów, użytki zielone – łąki, zarośla typowe dla podmokłych obszarów przywodnych;
	ochrona przyrody: użytek ekologiczny „Klucki Ostrów”; otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, otulina Parku Krajobrazowego „Dolina Dolnej Odry”, obszar specjalnej ochrony ptaków i specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;
	kolizje, konflikty, bariery: obszar zagrożony powodzią, teren dostępny wyłącznie drogą wodną;
Kierunki	**funkcja dominująca:** łąki i zieleń o charakterze naturalnym;
	funkcje uzupełniające: rekreacja;
	działania zorganizowane: ochrona przyrody poprzez zachowanie użytku ekologicznego;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia zgodne zakresem dopuszczonym przepisami o użytkach ekologicznych;
	obszary do zainwestowania: teren wyłączony z inwestycji ze względu na zagrożenie powodzią;
	obszary i zadania strategiczne: obszar stanowi rezerwuar wód powierzchniowych w przypadku powodzi;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** zachowanie istniejącego układu przyrodniczo-krajobrazowego bez możliwości wprowadzenia zmian;
	zasady zabudowy: zakaz zabudowy za wyjątkiem niezbędnych obiektów hydrotechnicznych;
	komunikacja: dostęp drogą wodną;
	inżynieria: zakaz lokalizacji nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: użytek ekologiczny „Klucki Ostrów”; otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, otulina Parku Krajobrazowego „Dolina Dolnej Odry”, postulowana zmiana granic Parku Krajobrazowego „Dolina Dolnej Odry”, obszar specjalnej ochrony ptaków i specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000; teren objęty SZM;

OSIEDLE	ŻYDOWCE – KLUCZ
Nr jednostki planistycznej	**D.K.07**
Powierzchnia w ha	35,24
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ogrody działkowe, sady, pojedyncze budynki mieszkalne, nieużytkowane zadrzewione grunty rolne i nieużytki, teren o statusie terenu zamkniętego, strumień Struga Wełtyńska wraz z zielenią przywodną;
	ochrona przyrody: występowanie obszarów przyrodniczo cennych, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;
	kolizje, konflikty, bariery: brak pełnego uzbrojenia, teren w zasięgu niekorzystnego oddziaływania autostrady;
Kierunki	**funkcja dominująca:** ogrody działkowe;
	funkcje uzupełniające: istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, rekreacja; obronność i bezpieczeństwo państwa;
	działania zorganizowane: część terenów przeznacza się pod zalesienie;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** wykształcenie pasa zieleni osłonowej wzdłuż autostrady, dopuszcza się przekształcenia zabudowy mieszkaniowej ograniczone do polepszenia warunków użytkowania;
	obszary do zainwestowania: tereny poza granicami terenów zamkniętych (np. uzupełnienie ogrodów działkowych) oraz pozostałe - w zakresie dopuszczonym przepisami o terenach zamkniętych;
	obszary i zadania strategiczne: fragment obszaru przy Autostradzie i Polarnej stanowi teren zamknięty; ochrona „Zielonej Doliny” przed zabudową (na południe od ul. Polarnej);
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** zachowanie istniejących walorów krajobrazu z możliwością powiększenia terenu ogrodów działkowych oraz niewielkim uzupełnieniem lub rozbudową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; zagospodarowanie terenu zamkniętego zgodne z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa;
	zasady zabudowy: zabudowa wkomponowana w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe, nawiązująca do wzorów lokalnych, o wysokości dostosowanej do zabudowy sąsiedniej; poza terenami zamkniętymi należy dążyć do udziału powierzchni biologicznie czynnej większego niż 50% działki budowlanej; na północ od ul. Polarnej zakaz uruchamiania procesów osuwiskowych;
	komunikacja: obsługa z ul. Rymarskiej poprzez ulice Polarną i Kluczborską;
	inżynieria: dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, teren objęty SZM;

ŻYDOWCE – KLUCZ	ŻYDOWCE – KLUCZ
Nr jednostki planistycznej	**D.K.08**
Powierzchnia w ha	117,01
warunkowania	**stan zainwestowania:** las, podmokłe łąki i pojedyncza zabudowa mieszkaniowa, strumień Struga Wełtyńska wraz z zielenią przywodną; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego; specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;
	ochrona zabytków: występowanie reliktów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego;
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczna linia napowietrzna 10 kV, bliskie sąsiedztwo autostrady i planowanej drogi ekspresowej S3 ograniczających komunikację z pozostałą częścią miasta;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zieleń leśna;
	funkcje uzupełniające: istniejąca zabudowa mieszkaniowa, dopuszcza się prowadzenie szlaków turystycznych oraz realizację urządzeń turystyki i rekreacji; poza terenami leśnymi dopuszcza się lokalizację usług sportu - tor motokrosowy wraz z zapleczem niezbędnym do obsługi imprez sportowych;
	działania zorganizowane: skomunikowanie terenów w rejonie węzła komunikacyjnego autostrady, z dopuszczeniem zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele komunikacji drogowej;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zieleń leśna do zachowania i prowadzenia gospodarki leśnej; wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z planem urządzenia lasu;
	obszary do zainwestowania: istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** zieleń leśna z elementami urządzeń turystyki i rekreacji;
	zasady zabudowy: zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów służących prowadzeniu gospodarki leśnej oraz rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych;
	komunikacja: dojazd z ul. Rymarskiej poprzez ulice Kluczborską i Polarną; trasa rowerowa w południowej części jednostki; dopuszcza się dojazd do istniejącej zabudowy przy ul. Polarnej 8 z drogi przebiegającej wzdłuż granicy administracyjnej miasta w Gminie Stare Czarnowo;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania, dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000, teren objęty SZM;
	ochrona zabytków: część obszaru do objęcia strefą W III ochrony archeologicznej;

OSIEDLE	ŻYDOWCE – KLUCZ
Nr jednostki planistycznej	**D.K.09**
Powierzchnia w ha	40,22
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** las, nieużytki rolne; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, Szczeciński Park Krajobrazowy wraz z otuliną; specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;
	ochrona zabytków: występowanie reliktów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego;
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, bliskie sąsiedztwo drogi ekspresowej S3 ograniczającej komunikację z pozostałą częścią miasta;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zieleń leśna;
	funkcje uzupełniające: dopuszcza się lokalizację grzebowiska dla zwierząt domowych poza obszarem Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, dopuszcza się prowadzenie szlaków turystycznych i realizację urządzeń turystyki i rekreacji;
	działania zorganizowane: ochrona gruntów leśnych, zalesienie terenu w rejonie węzła autostrady A6 z drogą ekspresową S3;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zieleń leśna do zachowania i prowadzenia gospodarki leśnej; wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z planem urządzenia lasu, grunty rolne w sąsiedztwie węzła autostrady do zalesienia;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** zieleń leśna z elementami urządzeń turystyki i rekreacji;
	zasady zabudowy: zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów służących prowadzeniu gospodarki leśnej;
	komunikacja: dojazd z ul. Bielańskiej; trasa rowerowa wzdłuż ul. Bielańskiej;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania, dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynieryjnych; planowana magistrala gazowa wysokiego ciśnienia;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, Szczeciński Park Krajobrazowy wraz z otuliną, fragment terenu objęty SZM, specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;
	ochrona zabytków: część obszaru do objęcia strefą W III ochrony archeologicznej;

OSIEDLE	ŻYDOWCE – KLUCZ
Nr jednostki planistycznej	**D.K.10**
Powierzchnia w ha	100,48
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** teren o statusie zamkniętym;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie", Szczeciński Park Krajobrazowy wraz z otuliną; część terenu w specjalnym obszarze ochrony siedlisk NATURA 2000;
	ochrona zabytków: występowanie reliktów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego;
	kolizje, konflikty, bariery: teren o ograniczonym dostępie komunikacyjnym ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo z autostradą;
	działania zorganizowane: w zakresie dopuszczonym przepisami o terenach zamkniętych;
Kierunki	**funkcja dominująca:** obronność i bezpieczeństwo państwa;
	funkcje uzupełniające: zieleń leśna;
	działania zorganizowane: ochrona gruntów leśnych;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** w zakresie dopuszczonym przepisami o terenach zamkniętych;
Standardy kształtowania przestrzeni	**zasady zabudowy:** w zakresie dopuszczonym przepisami o terenach zamkniętych;
	komunikacja: dojazd z ul. Bielańskiej;
	inżynieria: poza obsługą terenu zamkniętego zakaz lokalizacji nowych obiektów i sieci inżynieryjnych; planowana magistrala gazowa wysokiego ciśnienia;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie", Szczeciński Park Krajobrazowy wraz z otuliną, część terenu objęta SZM, na części terenu specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000; proponowany użytek ekologiczny;
	ochrona zabytków: teren częściowo do objęcia strefą W III ochrony archeologicznej;

Osiedle	ŻYDOWCE - KLUCZ
Nr jednostki planistycznej	**D.K.11.A**
Powierzchnia w ha	39,06
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** autostrada A6; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
	ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego; część terenu w obszarze specjalnej ochrony ptaków i specjalnym obszarze ochrony siedlisk NATURA 2000;
	ochrona zabytków: występowanie reliktów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego;
Kierunki	**klasa ulicy:** autostrada;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu oraz pasy awaryjne;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** droga bez połączeń z otaczającymi terenami; zachowanie istniejącego przekroju jezdni z dopuszczalnymi korektami jej geometrii; węzeł z drogą ekspresową S3;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**ochrona przyrody:** część terenu objęta SZM, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego; część terenu w obszarze specjalnej ochrony ptaków i specjalnym obszarze ochrony siedlisk NATURA 2000;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony archeologicznej W;
	inżynieria: w rejonie węzła dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;

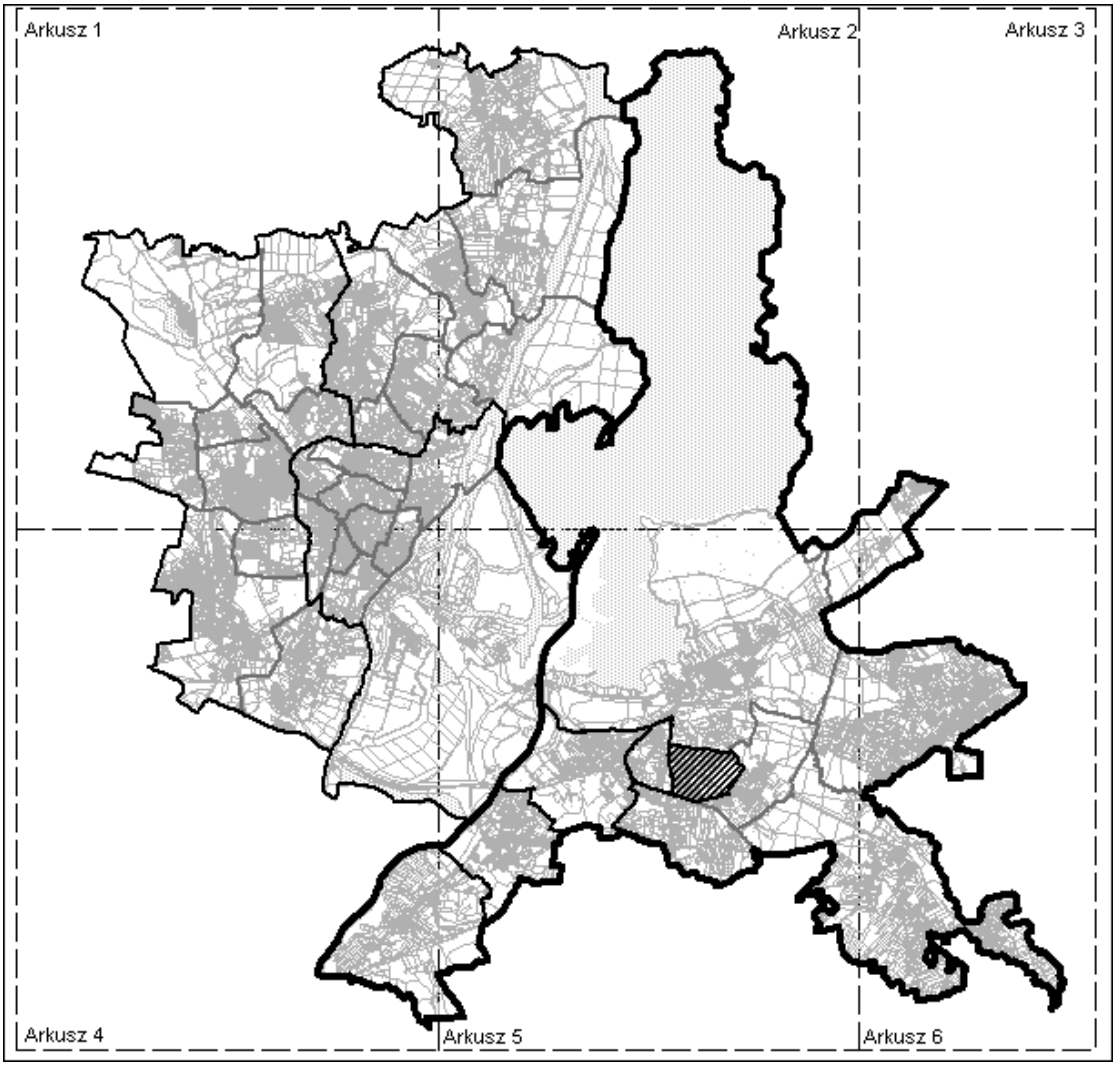
OSIEDLE	ŻYDOWCE – KLUCZ
Nr jednostki planistycznej	**D.K.12.S**
Powierzchnia w ha	25,86
Uwarunkowania	**stan zainwestowania** droga ekspresowa S3, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
	ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”; część terenu w specjalnym obszarze ochrony siedlisk NATURA 2000;
	ochrona zabytków: występowanie reliktów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego;
Kierunki	**klasa ulicy:** droga ekspresowa S3;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu oraz pasy awaryjne;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** droga bez połączeń z otaczającymi terenami; **obszary i zadania strategiczne:** inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**ochrona przyrody:** specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000, fragment terenu objęty SZM; otulina SPK „Puszcza Bukowa”;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony archeologicznej W;
	inżynieria: dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;

OSIEDLE	ŻYDOWCE – KLUCZ
Nr jednostki planistycznej	**D.K.13.Z**
Powierzchnia w ha	15,42
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ul. Rymarska, ul. Przodowników Pracy, ul. Metalowa; ulica w ciągu drogi krajowej nr 31; magistrala wodociągowa, kolektor sanitarny i deszczowy, gazociąg średniego ciśnienia, sieci uzbrojenia rozdzielczego; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
	ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;
	ochrona zabytków: jednostka stanowi główną oś układu przestrzennego o wartości lokalnej;
	kolizje, konflikty, bariery: możliwe pojedyncze wyburzenia zabudowy mieszkaniowej;
Kierunki	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: min. jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przebudowa istniejącego ciągu ulicznego; w rejonie ul. Kluczborskiej lokalizacja pętli autobusowej; w wypadku likwidacji istniejącego węzła z autostradą A6 dopuszcza się przeznaczenie terenu na stację paliw;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**ochrona przyrody:** otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, fragment terenu objęty SZM;
	ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejąca magistrala, kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	ŻYDOWCE – KLUCZ
Nr jednostki planistycznej	**D.K.14.W**
Powierzchnia w ha	38,78
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** śródlądowe wody powierzchniowe (rz. Regalica); tor wodny żeglugi śródlądowej;
	ochrona przyrody: obszar o naturalnych wartościach przyrodniczych, siedliska roślin wodnych i zwierząt, w tym gatunków chronionych, ponadregionalny korytarz ekologiczny doliny Odry, otulina Parku Krajobrazowego Dolina Dolnej Odry, obszar specjalnej ochrony ptaków i specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;
	kolizje, konflikty, bariery: obszar grożący powodzią;
Kierunki	**funkcja dominująca:** wody powierzchniowe śródlądowe;
	funkcje uzupełniające: transport, sport i turystyka wodna – dopuszcza się punkty postojowe dla jednostek pływających z wyłączeniem odcinka wzdłuż wyspy Czapli Ostrów;
	działania zorganizowane: systematyczne pogłębianie toru wodnego, regulacja i umacnianie nabrzeży, akcje przeciwlodowe i przeciwpowodziowe;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** obszar naturalny; możliwość przekształceń linii brzegowej w rejonie ul. Barwnej;
	obszary i zadania strategiczne: ochrona środowiska naturalnego, przeciwpowodziowa, utrzymanie parametrów żeglowności;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** utrzymanie w granicach użytkowania - wody płynące;
	komunikacja: droga wodna;
	inżynieria: przekraczanie rzeki instalacjami elektroenergetycznymi o mocy ponad 220 kV powyżej 25 m nad lustrem wody, linie od 110 kV do 220 kV 16 m, pozostałe (15 kV) 12 m, inne przewody i budowle 6 m nad lustrem wody; realizacja przejść instalacjami i budowlami pod dnem musi uwzględniać głębokość akwenu 5,0 m;
	ochrona przyrody: podtrzymanie i odtworzenie funkcji ponadregionalnego korytarza ekologicznego doliny Odry, obszar specjalnej ochrony ptaków i specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000; obszar objęty SZM, otulina Parku Krajobrazowego Dolina Dolnej Odry, postulowana zmiana granic Parku Krajobrazowego „Dolina Dolnej Odry”, bezpośrednie sąsiedztwo istniejącego użytku ekologicznego „Klucki Ostrów” oraz proponowanego zespołu przyrodniczo – krajobrazowego; wybór szczegółowej lokalizacji budowy punktów postojowych dla jednostek pływających w granicach terenu wskazanego w planie miejscowym, winien uwzględniać występowanie chronionych gatunków roślin i zwierząt, wskazanych w ekofizjografii do planu miejscowego;

OSIEDLE
MAJOWE

Osiedle zabudowy mieszkaniowej głównie wielorodzinnej wysokiej intensywności z ciągiem terenów usługowych (z wielkopowierzchniowymi obiektami handlowymi) i produkcyjno-składowych zlokalizowanych wzdłuż ul. A. Struga. Podstawowe kierunki rozwoju terenów mieszkaniowych to podnoszenie jakości przestrzeni, i zmniejszanie uciążliwości powodowanej przez ruch kołowy oraz ograniczoną liczbę miejsc do parkowania. Ważnym elementem jakości życia jest utrzymanie terenów zieleni i zachowanie ich funkcji zgodnie z zasadami przyjętymi dla Systemu Zieleni Miejskiej. Program usług rozwijany będzie w dostosowaniu do potrzeb licznie zamieszkanego osiedla (np.: przedszkole, żłobek, przychodnia lekarska, usługi sportu i rekreacji, usługi handlu i rzemiosła). Wydzielone tereny usługowe pełnić będą nadal funkcję lokalnych ośrodków usługowych, ale także centrów handlowo-usługowych o znaczeniu ponadlokalnym z uwagi na ich lokalizację przy trasie wylotowej z miasta.



OSIEDLE	MAJOWE
Nr jednostki planistycznej	**D.M.01**
Powierzchnia w ha	39,58
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zieleń leśna;
	ochrona przyrody: Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;
	ochrona zabytków: występowanie reliktów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego;
	kolizje, konflikty, bariery: od strony południowej nadziemny ciepłociąg ograniczający dostęp do kompleksu leśnego; obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zieleń leśna o charakterze parkowym;
	funkcje uzupełniające: rekreacja (ciągi pieszo-rowerowe), dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjno-sportowych;
	działania zorganizowane: zagospodarowanie w oparciu o całościową koncepcję, uwzględniającą powiązania pieszo-rowerowe sąsiednich osiedli;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z planem urządzenia lasu, urządzenie ciągów pieszych z możliwością wprowadzenia wyłącznie elementów małej architektury;
	obszary i zadania strategiczne: ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** zachowanie istniejącej kompozycji zespołu zieleni z ciągami pieszymi i ścieżkami rowerowymi;
	zasady zabudowy: zakaz zabudowy;
	komunikacja: obsługa od strony jezdni wspomagającej ul. Struga i ciągu Niedźwiedziej – Zoologicznej – Dąbskiej poprzez lokalną sieć ulic;
	inżynieria: dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, obszar objęty SZM, proponowany pomnik przyrody nieożywionej, proponowany użytek ekologiczny, otulina SPK;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony archeologicznej W II;

OSIEDLE	MAJOWE
Nr jednostki planistycznej	**D.M.02**
Powierzchnia w ha	9,19
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ciepłownia rejonowa „Dąbska”; magistrale cieplne; zasilanie w wodę, gaz i energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;
	ochrona zabytków: występowanie reliktów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego;
	kolizje, konflikty, bariery: ciepłownia węglowa, uciążliwa dla otoczenia; obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** infrastruktura techniczna – ciepłownictwo;
	funkcje uzupełniające: droga lokalna;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** wprowadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż granic terenu ciepłowni;
	obszary i zadania strategiczne: modernizacja ciepłowni na system zasilania gazem ziemnym i likwidacja bocznic kolejowych;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** wprowadzenie pasów zieleni wysokiej wzdłuż granic obszaru jednostki;
	zasady zabudowy: maksymalna wysokość budynków: 4 kondygnacje;
	komunikacja: obsługa głównie od strony ulic Dąbskiej – Zoologicznej poprzez lokalną sieć ulic; trasa rowerowa łącząca ul. Łubinową z ul. Zoologiczną, biegnąca wzdłuż granicy z jednostką D.M.01
	inżynieria: ciepłownia rejonowa „Dąbska” do zachowania z dopuszczeniem rozbudowy i przebudowy oraz budowy kogeneracyjnego źródła ciepła i energii elektrycznej; istniejące magistrale oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: postulowana zmiana granic otuliny SPK;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony archeologicznej W II;

OSIEDLE	MAJOWE
Nr jednostki planistycznej	**D.M.03**
Powierzchnia w ha	23,97
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zieleń nieurządzona, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obiekty usług komercyjnych; magistrala cieplna, zasilanie w wodę, gaz i energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;
	ochrona zabytków: występowanie reliktów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego; występowanie obiektów w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: uciążliwe sąsiedztwo ciepłowni, bocznica kolejowa stanowiąca barierę w obsłudze potencjalnych terenów sportowo – rekreacyjnych od strony ul. Dąbskiej; obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** sport i rekreacja;
	funkcje uzupełniające: gastronomia, kultura, handel, turystyka, usługi;
	działania zorganizowane: realizacja inwestycji celu publicznego – droga lokalna łącząca ulice Struga i Botaniczną; w północnym rejonie jednostki rezerwuje się grunty na cele zieleni urządzone;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** adaptacja istniejącej zabudowy wzdłuż ul. Dąbskiej na cele usług;
	obszary do zainwestowania: cały obszar stanowi potencjalny teren inwestycyjny;
	obszary i zadania strategiczne: wprowadzenie funkcji ogólnomiejskiej – nowe tereny rekreacji i wypoczynku wraz z usługami towarzyszącymi;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** wprowadzenie pasów zieleni wysokiej od strony ul. Botanicznej i od strony ciepłowni;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa nie powinna dominować wysokością nad istniejąca zabudową w bezpośrednim sąsiedztwie, maksymalna wysokość zabudowy – 17 m (4 kondygnacje);
	komunikacja: obsługa od strony ul. Dąbskiej oraz jezdni wspomagającej ul. Struga poprzez lokalną sieć ulic; trasa rowerowa łącząca ul. Łubinową z ul. Zoologiczną, biegnąca wzdłuż granicy z jednostkami D.M.01 i D.M.05;
	Inżynieria: istniejąca magistrala oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci; planowana elektroenergetyczna linia kablowa 110 kV;
	ochrona przyrody: część obszaru objęta SZM, postulowana zmiana granic otuliny SPK;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony archeologicznej W II; zabytek w gminnej ewidencji zabytków chroniony planem miejscowym;

Id: 7CB01607-DAE5-4E61-9DEF-4AD7A669374C. Podpisany

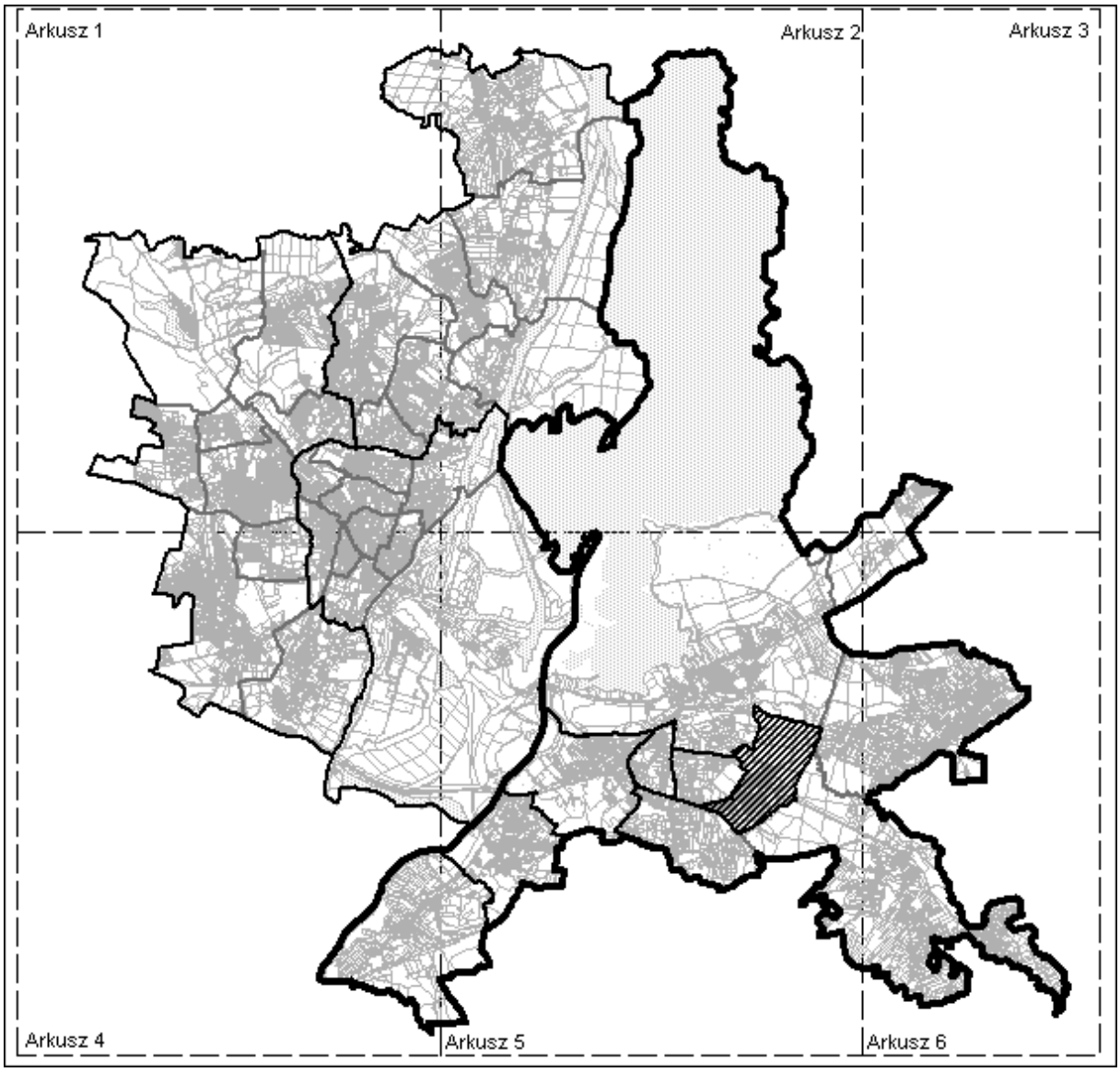
OSIEDLE	MAJOWE
Nr jednostki planistycznej	**D.M.04**
Powierzchnia w ha	55,73
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami wolno stojącymi i wbudowanymi, enklawy zabudowy jednorodzinnej, usługi wolno stojące i wbudowane, szkoła, przedszkole, tereny zieleni nieurządzonej; magistrala cieplna, kolektor deszczowy, zasilanie w wodę, gaz, ciepło i energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia terenu;
	ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;
	kolizje, konflikty, bariery: niewystarczająca liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych; obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: enklawy zabudowy jednorodzinnej, usługi podstawowe o charakterze osiedlowym: szkoła podstawowa, przedszkole, żłobek, przychodnia lekarska, usługi publiczne, usługi handlu (w obiektach o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m^2) i rzemiosła;
	działania zorganizowane: wytworzenie ciągłej struktury osiedlowej zieleni parkowej z ciągami pieszymi na bazie istniejących zespołów zadrzewień; wprowadzenie nasadzeń zieleni wysokiej wzdłuż ulic i od strony zespołów parkingowo-garażowych;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** wszystkie tereny niezainwestowane przeznacza się pod zainwestowanie miejskie; uzupełnienie programu użytkowego osiedla zabudowy wielorodzinnej poprzez utworzenie terenów zieleni urządzonej, zwiększenie liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych; w rejonie zbiegu ulic Iwaszkiewicza i Dąbrowskiej rezerwuje się grunty na cele obiektów infrastruktury społecznej (w zakresie zdrowia i opieki społecznej, kultury, kultu religijnego oraz sportu i rekreacji), w rejonie ul. Andrzejewskiego rezerwuje się grunty na cele obiektów infrastruktury społecznej (w zakresie oświaty, zdrowia i opieki społecznej);
	obszary do zainwestowania: tereny wolne od zabudowy;
	obszary i zadania strategiczne: realizacja nowych inwestycji celu publicznego w zakresie zieleni publicznej i obiektów infrastruktury społecznej;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** istniejąca kompozycja zespołów zabudowy do utrzymania;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa, o maksymalnej wysokości do 4 kondygnacji (ostatnia kondygnacja w dachu stromym);
	komunikacja: obsługa głównie z ul. Łubinowej poprzez lokalną sieć ulic; trasa rowerowa łącząca ul. Łubinową z ul. Zoologiczną, biegnąca wzdłuż ul. Dąbrowskiej;
	inżynieria: istniejąca magistrala i kolektor oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; planowana elektroenergetyczna linia kablowa 110 kV; realizacja nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: postulowana zmiana granic otuliny SPK;

OSIEDLE	MAJOWE
Nr jednostki planistycznej	**D.M.05**
Powierzchnia w ha	38,04
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** usługi, produkcja, magazyny, kolektor deszczowy, zasilanie w wodę, gaz, ciepło i energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;
	kolizje, konflikty, bariery: obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** działalność usługowa i produkcyjna, logistyka;
	funkcje uzupełniające: obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** uzupełnienie zainwestowania miejskiego i programu usług;
	obszary do zainwestowania: tereny wolne od zabudowy;
	obszary i zadania strategiczne: uporządkowanie terenów zainwestowanych;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** istniejąca kompozycja zespołu zabudowy do zachowania i uzupełnień; uzupełnienie nasadzeń zieleni wysokiej i średniowysokiej od strony ul. Struga i ul. Botanicznej;
	zasady zabudowy: zakaz zabudowy mieszkaniowej; nowa zabudowa produkcyjno-usługowa w typie zabudowy istniejącej;
	komunikacja: obsługa od strony ul. Struga poprzez drogę wspomagającą i lokalny układ ulic;
	inżynieria: istniejący kolektor oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: postulowana zmiana granic otuliny SPK;

OSIEDLE	MAJOWE
Nr jednostki planistycznej	**D.M.06.GP**
Powierzchnia w ha	23,88
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** odcinek ul. Struga; ulica w ciągu drogi krajowej nr 10; magistrala wodociągowa i cieplna, kolektor sanitarny i deszczowy, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;
Kierunki	**klasa ulicy:** główna ruchu przyśpieszonego;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po trzy pasy ruchu;
	trasy rowerowe: wprowadza się;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** budowa nowej ulicy; obniżona niweleta ulicy; skrzyżowanie z ul. Pomorską w drugim poziomie; obsługa terenów przyległych poprzez jezdnie wspomagające;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona przyrody: niewielki fragment terenu objęty SZM, postulowana zmiana granic otuliny SPK;
Inżynieria	istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych; budowa magistrali wodociągowej;

OSIEDLE
KIJEWO

Osiedle zabudowy mieszkaniowej rozczłonkowane dwiema arteriami komunikacyjnymi (ulicą główną ruchu przyspieszonego i ulicą zbiorczą). Naturalnie wydzielone enklawy: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi, zabudowy jednorodzinnej, rzemieślniczego zespołu produkcyjno – usługowego, terenów rekreacyjno – sportowych i zieleni leśnej. Ustala się lokalizację usług podstawowych, obiektów oświaty i opieki społecznej, a także lokalizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych.



OSIEDLE	KIJEWO
Nr jednostki planistycznej	**D.O.01**
Powierzchnia w ha	37,34
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obiekt kultu – kościół, fermy drobiu, zieleń nieurządzona, dwa strumienie: Niedźwiedzianka i Trawna, stacja redukcyjna gazu II stopnia, kolektor deszczowy, zasilanie w wodę, gaz i energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: strumienie: Niedźwiedzianka, Trawna, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;
	ochrona zabytków: występowanie obiektów w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: obniżanie standardów warunków mieszkaniowych przez działalność ferm drobiu i bezpośrednie sąsiedztwo autostrady; obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
	funkcje uzupełniające: zabudowa usługowa, w tym: usługi sakralne, oświaty, gastronomii, rzemiosła usługowego, opieki społecznej, handlu w obiektach o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m^2, a w sąsiedztwie ul. Zwierzynieckiej dopuszcza się lokalizację obiektu o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000 m^2, tereny zieleni urządzonej;
	działania zorganizowane: istniejące grupy drzew do urządzenia, jako osiedlowa zieleń urządzona lub do adaptacji na zieleń towarzyszącą usługom osiedlowym; adaptacja zespołu zieleni pocmentarnej przy ul. Zwierzynieckiej na zieleń urządzoną;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** wszystkie tereny nie zainwestowane przeznacza się pod zainwestowanie miejskie; uzupełnienie zainwestowania miejskiego i programu usług, tereny w rejonie ulic Pawiej i Sowiej rezerwuje się na cele usług publicznych w zakresie infrastruktury społecznej, teren w rejonie ul. Zwierzynieckiej od strony ul. Pawiej rezerwuje się na cele usług podstawowych;
	obszary do zainwestowania: obszary użytkowane rolniczo;
	obszary i zadania strategiczne: likwidacji ferm drobiu w rejonie ul. Koziej; wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej ekranującej hałas od autostrady;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** struktura przestrzenna do utrzymania i uzupełnień; zagospodarowanie zielenią urządzoną terenów wzdłuż strumieni Niedźwiedzianka i Trawna;
	zasady zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy do 3 kondygnacji (ostatnia kondygnacja w dachu), budynki kryte dachami stromymi;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Niedźwiedziej i Zoologicznej poprzez lokalną sieć ulic; trasa rowerowa wzdłuż ulic: Rysiej, fragmentu Sowiej, Koziej;
	inżynieria: budowa magistrali wodociągowej, istniejące kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy, realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: utrzymanie naturalnego charakteru strumieni Niedźwiedzianka i Trawna, otulina SPK, pas terenu przylegający do autostrady objęty SZM;
	ochrona zabytków: zabytki w gminnej ewidencji zabytków chronione planem;

OSIEDLE	KIJEWO
Nr jednostki planistycznej	**D.O.02**
Powierzchnia w ha	12,95
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** las i zieleń nieurządzona;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;
	kolizje, konflikty, bariery: obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zieleń leśna;
	funkcje uzupełniające: zieleń urządzona, dopuszcza się prowadzenie ciągów pieszo-rowerowych wyposażonych w urządzenia turystyki;
	działania zorganizowane: wymagane zalesienia uzupełniające;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** część terenów zieleni nieurządzonej przeznacza się pod zalesienie; zieleń leśna do zachowania i prowadzenia gospodarki leśnej; wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z planem urządzenia lasu;
	obszary do zainwestowania: tereny poza obszarem lasu;
	obszary i zadania strategiczne: ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu, zagospodarowanie zielenią urządzoną terenu wzdłuż strumienia Trawna;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** struktura przestrzenna do utrzymania i uzupełnień;
	zasady zabudowy: zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów służących gospodarce leśnej;
	komunikacja: dojazd głównie ulicami: Sowią i Kozią;
	inżynieria: dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, teren objęty SZM, otulina SPK;

OSIEDLE	KIJEWO
Nr jednostki planistycznej	**D.O.03**
Powierzchnia w ha	40,07
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zieleń nieurządzona, zbiorniki wodne: Jeleni Staw i Olszowy Staw, strumień Niedźwiedzianka; kolektor deszczowy, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
	ochrona przyrody: naturalne cieki i zbiorniki wodne: Jeleni Staw i Olszowy Staw, strumień Niedźwiedzianka, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;
	ochrona zabytków: występowanie reliktów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego;
	kolizje, konflikty, bariery: brak sieci uzbrojenia, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV; bezpośrednie sąsiedztwo autostrady; obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** sport i rekreacja;
	funkcje uzupełniające: istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, gastronomia, usługi, zieleń urządzona towarzysząca usługom rekreacyjno-sportowym;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** wszystkie tereny nie zainwestowane przeznacza się pod zainwestowanie miejskie;
	obszary do zainwestowania: cały teren jednostki planistycznej;
	obszary i zadania strategiczne: wprowadzenie funkcji ogólnomiejskiej – nowe tereny rekreacji i wypoczynku wraz z usługami towarzyszącymi, wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej ekranującej hałas od autostrady; ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** ekstensywne formy sportu i rekreacji z zielenią towarzyszącą, wykorzystujących istniejące zbiorniki wodne, zagospodarowanie zielenią urządzoną terenu wzdłuż strumienia Niedźwiedzianka;
	zasady zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy do 2 kondygnacji (ostatnia kondygnacja w dachu), budynki kryte dachami stromymi;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic Dąbskiej i Zoologicznej poprzez lokalną sieć ulic; trasa rowerowa wzdłuż ul. Nowy Zjazd;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania, budowa magistrali wodociągowej, dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: obszar objęty SZM, ochrona naturalnych cieków i zbiorników wodnych, otulina SPK;
	ochrona zabytków: występuje strefą ochrony archeologicznej W III;

OSIEDLE	KIJEWO
Nr jednostki planistycznej	**D.O.04**
Powierzchnia w ha	12,03
	stan zainwestowania: usługi i rzemiosło, stacja zasilająca wysokiego napięcia „Dąbie"; kolektor sanitarny, elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV, zasilanie w wodę, gaz i energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, wartościowy obszar przyrodniczy: naturalny ciek;
	ochrona zabytków: występowanie reliktów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego;
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV; obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zabudowa usługowa i produkcyjna;
	funkcje uzupełniające: obiekty infrastruktury technicznej**,** zieleń urządzona, miejsca postojowe;
	działania zorganizowane: powiększenie istniejących nieruchomości, uzupełnienie układu drogowego wraz z uzbrojeniem inżynieryjnym;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń**: wszystkie tereny niezainwestowane przeznacza się pod zainwestowanie miejskie;
	obszary do zainwestowania: tereny wolne od zabudowy;
	obszary i zadania strategiczne: realizacja nowych terenów usługowo-produkcyjnych, przebudowa układu drogowego;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** istniejąca kompozycja zespołu zabudowy do zachowania i uzupełnień;
	zasady zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy do 3 kondygnacji, minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej poza SZM: 25%, w granicach SZM: 50%;
	komunikacja: obsługa głównie z ul. Dąbskiej poprzez lokalną sieć ulic; trasa rowerowa wzdłuż ul. Nowy Zjazd;
	Inżynieria: stacja zasilająca wysokiego napięcia „Dąbie"do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, elektroenergetyczna linia 110 kV do likwidacji i zmiany trasy; elektroenergetyczne linie 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania, istniejący kolektor oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; planowana elektroenergetyczna linia kablowa 110 kV; planowana elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV; dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: otulina SPK, fragment terenu objęty SZM; ochrona cieku wodnego;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony archeologicznej W III;

OSIEDLE	KIJEWO
Nr jednostki planistycznej	**D.O.05**
Powierzchnia w ha	14,99
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o wysokiej intensywności i jednorodzinna, magistrala cieplna, kolektor sanitarny, zasilanie w wodę, gaz, ciepło i energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia terenu; pompownia wody;
	ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;
	kolizje, konflikty, bariery: nadziemna magistrala cieplna; obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami osiedlowymi;
	funkcje uzupełniające: usługi, w tym handel w obiektach o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m^2, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, pompownia wody, pętla autobusowa;
	działania zorganizowane:, dopuszcza się przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nieleśne, po modernizacji ciepłowni „Dąbska" zagospodarowanie terenu bocznicy kolejowej zielenią urządzoną;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** uzupełnienie zainwestowania miejskiego i programu usług oraz terenów zieleni osiedlowej, teren w rejonie ul. Świstaczej rezerwuje się na cele usług publicznych w zakresie infrastruktury społecznej;
	obszary do zainwestowania: część gruntów leśnych przeznaczyć pod zainwestowanie miejskie;
	obszary i zadania strategiczne: uporządkowanie zainwestowanych terenów, polepszenie standardu warunków mieszkaniowych;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** struktura przestrzenna do utrzymania i uzupełnień;
	zasady zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy do 4 kondygnacji (ostatnia kondygnacja w dachu), budynki kryte dachami stromymi
	komunikacja: obsługa głównie z ulic Zoologicznej i Niedźwiedziej poprzez lokalną sieć ulic;
	inżynieria: istniejąca magistrala i kolektor oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy, istniejąca pompownia wody do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: otulina SPK;

OSIEDLE	KIJEWO
Nr jednostki planistycznej	**D.O.06**
Powierzchnia w ha	18,29
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna z usługami, skanalizowany odcinek cieku Niedźwiedzianka; zasilanie w wodę, gaz i energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia terenu;
	ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;
	ochrona zabytków: występowanie obiektów w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: skanalizowany odcinek cieku Niedźwiedzianka; obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
	funkcje uzupełniające: usługi nieuciążliwe z koncentracją wzdłuż ul. Zwierzynieckiej, w tym handel w obiektach o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m^2, produkcja, zieleń urządzona, istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności;
	działania zorganizowane: dopuszcza się przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne; realizacja ścieżki rowerowej;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** wszystkie tereny niezainwestowane przeznacza się pod zainwestowanie miejskie;
	obszary do zainwestowania: tereny wolne od zabudowy;
	obszary i zadania strategiczne: przebudowa cieku Niedźwiedzianka - inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** struktura przestrzenna do utrzymania i uzupełnień;
	zasady zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy do 3 kondygnacji (ostatnia kondygnacja w dachu), nowe budynki kryte dachami stromymi;
	komunikacja: obsługa z ul. Zwierzynieckiej poprzez lokalną sieć ulic; trasa rowerowa wzdłuż ul. Kurzej;
	inżynieria: skanalizowany odcinek Niedźwiedzianki z dopuszczeniem przebudowy, istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy, realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: otulina SPK;
	ochrona zabytków: zabytki w gminnej ewidencji zabytków chronione planem;

OSIEDLE	KIJEWO
Nr jednostki planistycznej	**D.O.07**
Powierzchnia w ha	189,73
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** istniejąca zieleń leśna, strzelnica sportowa, strumień Niedźwiedzianka ze zbiornikiem wodnym, fragment zabudowy tartaku (przy węźle autostrady), tereny składowe wzdłuż bocznic i linii kolejowej; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
	ochrona przyrody: Park Leśny Dąbie – Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie", otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, strumień Niedźwiedzianka ze zbiornikiem wodnym;
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV; uciążliwość komunikacji kolejowej i autostrady; część obszaru zagrożona powodzią; obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zieleń leśna, turystyka i rekreacja (ciągi piesze i ścieżka rowerowa), turystyka wodna (szlak kajakowy);
	funkcje uzupełniające: sport (strzelnica sportowa); w pasie terenów pomiędzy linią kolejową a zespołem leśnym działalność produkcyjna i usługowa, magazyny i składy; zieleń urządzona z niezbędnymi obiektami infrastruktury technicznej;
	działania zorganizowane: dopuszcza się przeznaczenie części gruntu leśnego na cele nieleśne, tj. na cele turystyki, rekreacji i towarzyszących im usług (np. obszary bez drzew, polanki śródleśne, teren po dawnej zabudowie);
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu, przebudowa lub likwidacja obiektów istniejących, realizacja zieleni urządzonej wzdłuż rz. Płoni wraz z ciągiem pieszo-rowerowym w oparciu o całościowy projekt terenów zielonych (od ul. Tczewskiej do ul. Przestrzennej), wykorzystanie rzeki Płoni do celów rekreacyjnych poprzez udrożnienie jej jako szlaku kajakowego, wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z uproszczonym planem urządzenia lasu;
	obszary do zainwestowania: pas terenów pomiędzy linią kolejową a zespołem leśnym, rejon śródleśnej strzelnicy sportowej;
	obszary i zadania strategiczne: dostosowanie gospodarki leśnej do potrzeb turystyki i rekreacji z uwzględnieniem ochrony środowiska naturalnego;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** wszelkie działania inwestycyjne wpisane w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe;
	zasady zabudowy: maksymalna wysokość budynków: 2 kondygnacja; minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 50%; zagospodarowanie ciągów pieszych i rowerowych z możliwością wprowadzenia elementów małej architektury, na terenie leśnym zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów służących gospodarce leśnej;
	komunikacja: obsługa głównie z ul. Zwierzynieckiej poprzez lokalną sieć ulic; przebieg trasy rowerowej;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania, zbiornik retencyjny na strumieniu „Niedźwiedzianka" do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy; dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy objęty SZM, fragment planowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Płoni", Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie", otulina SPK;

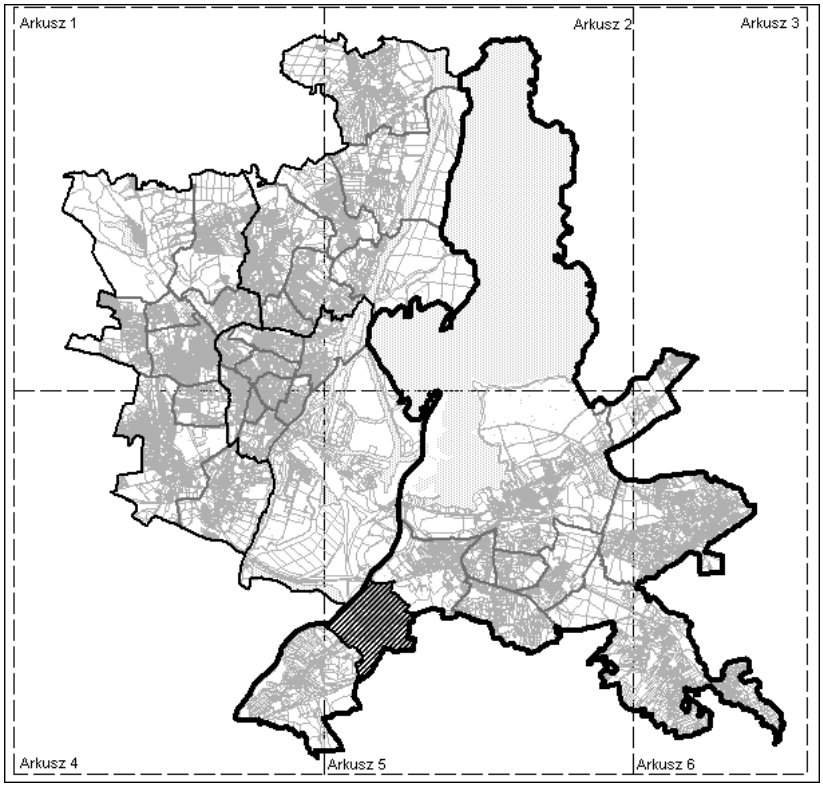
OSIEDLE	KIJEWO
Nr jednostki planistycznej	**D.O.08.A**
Powierzchnia w ha	40,63
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** autostrada A6; elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV; magistrale wodociągowe, magistrala gazowa wysokiego i średniego ciśnienia;
	ochrona przyrody: bezpośrednie sąsiedztwo lasu, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;
Kierunki	**klasa ulicy:** autostrada;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu oraz pasy awaryjne;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** połączenie z otaczającymi terenami tylko poprzez węzeł z ul. Zwierzyniecką; zachowanie istniejącego przekroju jezdni z dopuszczalnymi niewielkimi korektami jej geometrii; przebudowa węzła Kijewo;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
	ochrona przyrody: sąsiedztwo lasu, fragment proponowanego zespołu przyrodniczo krajobrazowego, część terenu objęta SZM;
Inżynieria	istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy, elektroenergetyczne linie 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania, budowa rurociągu tłocznego ścieków; dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;

OSIEDLE	KIJEWO
Nr jednostki planistycznej	**D.O.09.GP**
Powierzchnia w ha	6,23
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** odcinek ul. Zwierzynieckiej; ulica w ciągu drogi krajowej nr 10; magistrale wodociągowe, kolektor sanitarny, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, sąsiedztwo lasu;
Kierunki	**klasa ulicy:** główna ruchu przyśpieszonego;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po trzy pasy ruchu;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** docelowo skrzyżowanie z ul. Niedźwiedzią w drugim poziomie, bez kolizji na kierunku głównym;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona przyrody: fragment terenu objęty SZM, otulina SPK;
Inżynieria	istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; budowa rurociągu tłocznego ścieków; budowa magistrali wodociągowej; realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych;

OSIEDLE	KIJEWO
Nr jednostki planistycznej	**D.O.10.Z**
Powierzchnia w ha	5,70
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ulice: Dąbska, Zoologiczna i Niedźwiedzia**;** magistrala wodociągowa i cieplna, kolektor sanitarny i deszczowy, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;
Kierunki	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu;
	trasy rowerowe: wzdłuż ciągu ulic łącząca ul. Dąbską z ul. Zierzyniecką;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** docelowo węzeł z ul. Zwierzyniecką bez kolizji na kierunku głównym;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona przyrody: fragment terenu objęty SZM, postulowana zmiana granicy otuliny SPK;
Inżynieria	istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; budowa magistrali wodociągowej; realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych;

OSIEDLE
PODJUCHY

Peryferyjne osiedle względem centrum miasta, rozwijające się przede wszystkim jako tereny zabudowy mieszkaniowej o zróżnicowanej intensywności. Zabudowie towarzyszą usługi wbudowane i wolno stojące związane głównie z obsługą mieszkańców osiedla. Z uwagi na położenie osiedla względem drogi krajowej nr 31 wlotowej do miasta, przewiduje się także rozwój usług o znaczeniu ponadlokalnym. Wydzielone zostaną w planach miejscowych centra usługowe, o zróżnicowanym charakterze. Nowym elementem układu komunikacyjnego będzie przedłużenie ul. Autostrada Poznańska do autostrady A6. Rozwój osiedla limitowany jest przez uwarunkowania naturalne: rzekę Regalicę i Wzgórza Bukowe, tereny leśne, obszary Natura 2000 (obszar specjalnej ochrony ptaków „Dolina Dolnej Odry", specjalne obszary ochrony siedlisk „Dolna Odra" i „Wzgórza Bukowe"), a także obecność terenów zamkniętych (kolejowych i wojskowych) i uwarunkowania historyczne, co przy rewitalizacji daje możliwość podniesienia jakości przestrzeni. Teren osiedla w znacznej części posiada cenne walory przyrodnicze, krajobrazowe i kulturowe, przez co wymaga stosowania przyjętych zasad ochrony środowiska i kształtowania zabudowy, zwłaszcza przyjętych w Systemie Zieleni Miejskiej: ochrony cennych wartości przyrodniczych i krajobrazowych oraz ciągłości terenów zieleni leśnej, naturalnej i urządzonej. Dużą wagę przywiązuje się także do stworzenia możliwości zagospodarowania terenów przywodnych oraz w sąsiedztwie Parku Leśnego Zdroje, przewidując dla nich funkcje: usług rekreacji i turystyki krajoznawczej i wodnej, kultury – na obrzeżu Parku Krajobrazowego Doliny Dolnej Odry oraz Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa".



OSIEDLE	PODJUCHY
Nr jednostki planistycznej	**D.P.01**
Powierzchnia w ha	33,43
Uwarunkowania	**stan zainwestowania**: tereny wojskowe (poligon wodny), składy opałowe; teren w większości w ewidencji terenów zamkniętych; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV; sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: obszar specjalnej ochrony ptaków i specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;
	kolizje, konflikty, bariery: tereny zamknięte, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, obszar zagrożony powodzią; składy opałowe znacznie ograniczają ciągłość powiązań ekologicznych wzdłuż rz. Regalicy; tereny zamknięte rozdzielają obszary zainwestowania miejskiego ograniczając im dostęp i obsługę komunikacyjną; część obszaru położona w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** obronność i bezpieczeństwo państwa;
	funkcje uzupełniające: produkcja, magazyny i składy, wykorzystujące drogę wodną; na terenach szczególnie cennych przyrodniczo - zieleń naturalna;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** w zakresie dopuszczonym przepisami o terenach zamkniętych i przepisami wynikającymi ze specjalnej ochrony ptaków i ochrony siedlisk NATURA 2000;
	obszary do zainwestowania: tereny poza granicami terenów zamkniętych oraz pozostałe - w zakresie dopuszczonym przepisami o terenach zamkniętych;
	obszary i zadania strategiczne: utrzymanie występujących funkcji w granicach wojskowych terenów zamkniętych;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** zagospodarowanie terenu zgodne z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, dopuszcza się uzupełnienie zainwestowania poza terenami zamkniętymi;
	zasady zabudowy: zabudowa w typie zabudowy historycznej i nawiązująca do wzorów lokalnych; poza terenami zamkniętymi należy dążyć do powiększenia udziału powierzchni biologicznie czynnej (co najmniej do 50% działki budowlanej); w granicach obszarów NATURA 2000 należy dążyć do nie pomniejszania powierzchni terenu biologicznie czynnej;
	komunikacja: dojazd z ciągu ulic: Metalowej – Przodowników Pracy poprzez ul. Szklaną;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania, istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: obszar objęty SZM, obszar specjalnej ochrony ptaków i specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000, otulina SPK, ochrona roślinności przybrzeżnej;

OSIEDLE	PODJUCHY
Nr jednostki planistycznej	**D.P.02**
Powierzchnia w ha	21,67
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa, usługi (w tym kościół), handel, rzemiosło, magazyny, pętla autobusowa, ogrody działkowe i uprawy ogrodnicze, zespoły garaży blaszanych, elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV, stacja redukcyjna gazu II stopnia, magistrala gazowa średniego ciśnienia, kolektory: tłoczny ścieków, kolektor sanitarny i deszczowy, podczyszczalnia wód opadowych;
	ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;
	ochrona zabytków: występowanie elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej; występowanie obiektów znajdujących się w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV, obiekt handlowy przy ul. Karpiej 1 oraz sąsiedztwo targowiska deprecjonuje lokalną przestrzeń o wartości historycznej, łącznica kolejowa odcina dostęp do terenów nadwodnych; część obszaru zagrożona powodzią; obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** osiedlowe centrum usługowe - usługi handlu (w tym targowisko lub hala targowa), gastronomii, oświaty kultury, sakralne; komunikacja miejska, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, rzemiosło usługowe i produkcyjne, stałe garaże, zieleń urządzona o charakterze parkowym;
	działania zorganizowane: rewitalizacja obszaru – niezbędne scalenia i podziały gruntów oraz wywłaszczenia na cele publiczne, skoordynowanie działań inwestycyjnych w celu wytworzenia lokalnego ośrodka usługowego, uzupełnienie zabudowy i zieleni wysokiej w oparciu o całościową koncepcję funkcjonalno-przestrzenną; likwidacja tymczasowych garaży blaszanych i realizacja zespołu garaży murowanych w oparciu o wspólny projekt wraz z układem ulic dojazdowych; uporządkowanie terenów komunalnych zdewastowanych poprzez chaotyczne zagospodarowanie i zabudowę tymczasową (wprowadzonych podczas dzierżaw czasowych);
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** wytworzenie osiedlowego centrum usługowego w powiązaniu z ciągami pieszymi i układem zieleni całego osiedla Podjuchy - w dostosowaniu do historycznych zasad kompozycji obszaru;
	obszary do zainwestowania: cały teren jednostki;
	obszary i zadania strategiczne: rewitalizacja całego obszaru;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** rewitalizacja historycznego obszaru, układ nowej zabudowy podkreślający zachowane elementy historycznej struktury przestrzennej poprzez m.in.: ekspozycję bryły kościoła pw. Św. Piotra i Pawła Ap. wraz z zespołem zieleni wysokiej w otoczeniu (w widoku od Placu Wolności), uzupełnienie pierzei ul. Karpiej i ul. Niklowej; połączenie ciągiem pieszym rejonu pętli autobusowej z centrum usługowym i kościołem;
	zasady zabudowy: ciągi zabudowy wzdłuż historycznych ciągów komunikacyjnych oraz jako obudowa nowych przestrzeni publicznych, nowa zabudowa nawiązująca do wzorów lokalnych, o zróżnicowanej wysokości do 3 kondygnacji, dbałość o utrzymanie historycznej sylwety osiedla z dominantą w postaci bryły kościoła;
	komunikacja: obsługa z ciągu ulic: Metalowej – Granitowej, głównie poprzez lokalną sieć ulic;
	inżynieria: elektroenergetyczne linie 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania, istniejące magistrala, kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: otulina SPK;
	ochrona zabytków: na części obszaru do ustalenia w planie strefa ochrony konserwatorskiej; zabytki w gminnej ewidencji zabytków do ochrony w planie miejscowym;

OSIEDLE	PODJUCHY
Nr jednostki planistycznej	**D.P.03**
Powierzchnia w ha	184,44
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa, usługi (dwie szkoły podstawowe, gimnazjum, przedszkole, przychodnia zdrowia, handel), rzemiosło, zieleń urządzona i pocmentarna, ogrody działkowe, nieużytki, koszary wojskowe w ewidencji terenów zamkniętych, ciepłownia rejonowa „Sąsiedzka", stacja gazowa 1-go stopnia „Sąsiedzka", magistrale gazowe wysokiego i średniego ciśnienia, magistrale wodociągowe, kolektory sanitarne i deszczowe, zasilanie w wodę, gaz, ciepło ,energię i kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, zespoły zieleni wysokiej (dawne cmentarze), pomnik przyrody ożywionej;
	ochrona zabytków: występowanie elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej; występowanie wartościowych elementów krajobrazu oraz licznych obiektów znajdujących się w ewidencji konserwatorskiej; willa przy Metalowej 42 - zabytek wpisany do rejestru;
	kolizje, konflikty, bariery: magistrale gazowe wysokiego i średniego ciśnienia, niekorzystne oddziaływanie komunikacji drogowej (autostrada, węzeł autostrady, droga główna ruchu przyspieszonego); część obszaru położona w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: usługi osiedlowe, usługi sportu i rekreacji, utrzymanie istniejących obiektów oświaty z dopuszczeniem lokalizacji nowych, usługi związane z obsługa turystyki krajoznawczej oraz sportu i rekreacji - z możliwością wprowadzenia mieszkań funkcyjnych, zieleń urządzona o charakterze parkowym i osłonowym wzdłuż autostrady, ogrody działkowe (w zasięgu akustycznego oddziaływania autostrady), obiekty infrastruktury technicznej; obronność i bezpieczeństwo państwa;
	działania zorganizowane: połączenie komunikacją pieszą i rowerową zespołów zieleni wysokiej w system zieleni osiedlowej; procedura wywłaszczeń na cele publiczne; likwidacja zespołu ogrodów działkowych w rejonie ul. Morwowej i ul. Mieleckiej przy pozostawieniu zespołu w rejonie autostrady; należy dążyć do wprowadzenia zwartych pasów zieleni osłonowej wzdłuż autostrady z dopuszczeniem zmiany ukształtowania terenu (w celu zwiększenia skuteczności ekranizowania hałasu);
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** wszystkie tereny niezainwestowane przeznacza się pod zainwestowanie miejskie; uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej programem usług osiedlowych, w tym o koncentracji w rejonie ul. Olkuskiej i wzdłuż ul. Metalowej; nowe zainwestowanie dostosowane do istniejących naturalnych walorów krajobrazowych (zbocza Wzgórz Bukowych, ekspozycja Międzyodrza i lewobrzeżnej części miasta) i kulturowych; przeciwdziałanie procesom osuwiskowym; należy dążyć do połączenia istniejących terenów zielonych i zespołów zadrzewień (w tym zieleni pocmentarnej) w ciągły system zieleni urządzonej z ciągami pieszo-rowerowymi;
	obszary do zainwestowania: niezabudowane tereny poza granicami terenów zamkniętych w pobliżu autostrady i ul. Radosnej oraz ul. Morwowej; tereny zamknięte w zakresie dopuszczonym przepisami o terenach zamkniętych;
	obszary i zadania strategiczne: wprowadzenie zieleni osłonowej wzdłuż autostrady od strony terenów mieszkaniowych; objęcie istniejących zespołów zieleni pocmentarnej ochroną przeciwdziałającą ekspansji przyległego zainwestowania, wygradzaniu i przyłączaniu skrajnych fragmentów do sąsiadujących posesji; w rejonie ulic: Krzemienna, Chełmińska, Chromowa, Rtęciowa, Sąsiedzka oraz w rejonie ul. Sąsiedzka, Granitowa, Marmurowa – obszar renowacji i rehabilitacji zabudowy i infrastruktury technicznej;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** struktura przestrzenna do zachowania i uzupełnienia w oparciu o historyczne zasady kompozycji obszaru (w tym zasady parcelacji), a w sąsiedztwie autostrady - należy kształtować układ zabudowy wraz zielenią osłonową w sposób zmniejszający rozprzestrzenianie się oddziaływań komunikacji drogowej; zagospodarowanie terenu w rejonie ul. Smoczej-ul. Falskiego-ul. Korczaka-ul. Wschodniej i autostrady w oparciu o całościową koncepcję funkcjonalno-przestrzenną, z uwzględnieniem powiązań z terenami na wschód od autostrady;
	zasady zabudowy: zabudowa wkomponowana w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe, nawiązująca do wzorów lokalnych, o wysokości dostosowanej do zabudowy sąsiedniej; zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności kształtowana w sposób uczytelniający otwarcia widokowe w kierunku Międzyodrza oraz podkreślający wysokościowe zróżnicowanie terenu w widokach od strony Międzyodrza, o stromych dachach; maksymalna wysokość nowej zabudowy poza SZM: 4 kondygnacje, w SZM: 3 kondygnacje; należy dążyć do zachowania udziału powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50% powierzchni działki budowlanej lub jednostki bilansowej wyznaczonej w planie miejscowym; dopuszcza się likwidację lub przekształcenie basenów przeciwpożarowych;
	komunikacja: obsługa głównie z ciągu ulic Metalowej – Granitowej poprzez lokalną sieć ulic; powiązanie z układem drogowym terenu D.P.05 w celu jego obsługi komunikacyjnej poprzez przejazdy pod autostradą A6 w ciągu ul. Wschodniej i od strony ul. Chojnickiej; trasy rowerowe w ciągu ulic: Krzemiennej – Skalistej i Marmurowej – Radosnej;

	inżynieria: rejonowa ciepłownia „Sąsiedzka” i stacja gazowa 1-go stopnia „Sąsiedzka” do utrzymania, rozbudowy i przebudowy, istniejące magistrale, kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych, budowa magistrali wodociągowej wzdłuż autostrady;
	ochrona przyrody: wartościowe obszary przyrodnicze objęte SZM, otulina SPK, pomnik przyrody, proponowane pomniki przyrody;
	ochrona zabytków: na części obszaru do ustalenia w planie strefa ochrony konserwatorskiej; zabytki w gminnej ewidencji zabytków do ochrony planem miejscowym; opieka nad zabytkiem wpisanym do rejestru wg wytycznych organu ds. ochrony zabytków;

OSIEDLE	PODJUCHY
Nr jednostki planistycznej	**D.P.04**
Powierzchnia w ha	75,96
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** las; magistrala wodociągowa; fragment ul. Smoczej - szlak turystyczny;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie” SPK Puszcza Bukowa i otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego; specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;
	ochrona zabytków: występowanie wartościowych elementów krajobrazu;
	kolizje, konflikty, bariery: w południowej części terenu uciążliwość autostrady; część obszaru położona w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zieleń leśna;
	funkcje uzupełniające: dopuszcza się urządzenia turystyki i rekreacji (szlaki turystyczne wyposażone w urządzenia turystyczne: stoły, ławki, mostki, zadaszenia); infrastruktura techniczna (głównie pas terenu wzdłuż autostrady);
	działania zorganizowane: ochrona gruntów leśnych;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zieleń leśna do zachowania i prowadzenia gospodarki leśnej; wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z planem urządzenia lasu; dopuszcza się zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne związaną z realizacją sieci inżynieryjnych, w tym magistrali wodociągowej;
	obszary do zainwestowania: w zakresie gospodarki leśnej na terenie całej jednostki planistycznej;
	obszary i zadania strategiczne: ochrona obszaru Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** zieleń leśna, zachowanie istniejącego układu przyrodniczo-krajobrazowego;
	zasady zabudowy: zakaz zabudowy z wyjątkiem: obiektów służących gospodarce leśnej oraz sieci infrastruktury technicznej;
	komunikacja: dojazd od strony ul. Metalowej poprzez lokalną sieć ulic;
	inżynieria: budowa magistrali wodociągowej wzdłuż autostrady, istniejąca magistrala wodociągowa do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: SPK Puszcza Bukowa, obszar objęty SZM, specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000, zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;
	ochrona zabytków: na części obszaru do ustalenia w planie strefa ochrony konserwatorskiej;

OSIEDLE	PODJUCHY
Nr jednostki planistycznej	**D.P.05**
Powierzchnia w ha	56,20
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** grunty rolne, zespoły zadrzewień i zakrzewień, las, magistrala gazowa wysokiego ciśnienia, magistrala i zbiorniki wodociągowe „Zdroje-II" z drogą dojazdową;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie", SPK „Puszcza Bukowa", otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa"; obszar o wartościach przyrodniczych: siedliska ptaków i gatunków chronionych, bezpośrednie sąsiedztwo specjalnego obszaru ochrony siedlisk NATURA 2000;
	ochrona zabytków: występowanie reliktów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego;
	kolizje, konflikty, bariery: w przypadku intensywnej zabudowy i zainwestowania terenu może wystąpić silna antropopresja na otaczające obszary leśne i kolizja z ochroną SPK „Puszcza Bukowa", w tym ochroną rezerwatu przyrody „Bukowe Zdroje im. Prof. St. Dominika"; brak systemu rozdzielczego uzbrojenia terenu; magistrala gazowa wysokiego ciśnienia; wprowadzenie usług o znaczeniu ogólnomiejskim i regionalnym wymaga rozbudowy układu komunikacyjnego poza obszarem jednostki planistycznej; obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** usługi o znaczeniu regionalnym, ogólnomiejskim i dzielnicowym w zakresie wypoczynku, rekreacji, sportu, turystyki krajoznawczej, oraz związane z ich obsługą (np. usługi hotelowe, pensjonatowe, gastronomia, handel w obiektach o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m^2, naprawa sprzętu turystycznego), mieszkalnictwo zbiorowe; zieleń leśna, na terenach szczególnie cennych przyrodniczo - zieleń naturalna z możliwością wprowadzenia elementów stwarzających warunki do rekreacji biernej lub sportu i rekreacji w miejscach wyznaczonych w planie miejscowym (np. polany rekreacyjne);
	funkcje uzupełniające: zieleń urządzona i izolacyjna w sąsiedztwie autostrady, opieka zdrowotna i społeczna (np. dom opieki, ośrodek rehabilitacyjny), usługi zdrowia, działalność edukacyjno-szkoleniowa i kulturalno-rozrywkowa, funkcja mieszkaniowa w postaci lokali funkcyjnych przy obiektach usługowych i zamieszkiwania zbiorowego (apartamenty mieszkaniowe); infrastruktura techniczna;
	działania zorganizowane: doprowadzenie i rozbudowa sieci technicznego uzbrojenia terenu; rozbudowa układu komunikacyjnego poza obszarem jednostki planistycznej; uzupełnienie pasa zieleni osłonowej wzdłuż autostrady; dopuszcza się przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nieleśne (takie jak: komunikacja drogowa, sieci inżynieryjne);
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** wszelkie działania podporządkowane ochronie krajobrazu oraz wartości przyrodniczych środowiska naturalnego zgodne z przepisami ochrony przyrody; zakaz uruchomienia procesów erozyjnych terenu; zabudowa i zagospodarowanie terenu wkomponowane w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe;
	obszary do zainwestowania: obszar całej jednostki z wyłączeniem terenów leśnych; ze względu na ograniczenia wynikające z ochrony środowiska naturalnego należy ograniczyć intensywność i formy zainwestowania, zwłaszcza na terenach o znacznych spadkach;
	obszary i zadania strategiczne: realizacja bazy turystyki krajoznawczej o wysokim standardzie i atrakcyjnym zakresie usług towarzyszących; ochrona środowiska naturalnego, w tym krajobrazu;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** koncentracja zabudowy i zagospodarowania terenu w południowej części obszaru jednostki z wyłączeniem pasa terenu sąsiadującego z Szczecińskim Parkiem Krajobrazowym „Puszcza Bukowa" (w tym o znacznych spadkach terenu); kompozycja i formy zabudowy dostosowane do wymagań ekspozycji lewobrzeżnej części miasta oraz panoramy obszaru jednostki z położonych niżej części miasta;

	zasady zabudowy: zakaz zabudowy i zmiany ukształtowania terenów o spadkach przekraczających 12%; należy dążyć do ochrony cennych elementów środowiska naturalnego poprzez ograniczenie makroniwelacji terenu, wycinki drzew, naruszenia muraw kserotermicznych; w północnej części obszaru przekształcenia terenu ograniczone do minimum w postaci zagospodarowania ścieżek pieszych, rowerowych lub wyznaczonych korytarzy (np. torów zjazdowych) z terenowymi obiektami małej architektury, lokalizację obiektów kubaturowych dopuszcza się wyłącznie w sąsiedztwie ulic; w południowej części obszaru dopuszcza się zabudowę i zmianę zagospodarowanie terenów, przy czym w bezpośrednim sąsiedztwie SPK „Puszcza Bukowa" umożliwia się wprowadzenie tylko ekstensywnego zainwestowania z zakazem zabudowy w odległości mniejszej niż 30,0 m od granic Parku; w odległości mniejszej niż 100 m od granicy rezerwatu „Bukowe Zdroje im. Prof. St. Dominika" zakaz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko; wysokość zabudowy dostosowana do walorów krajobrazowych i ekspozycyjnych terenu oraz do wymagań ruchu lotniczego; minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 50%;
	komunikacja: główny dostęp z lokalnej sieci ulic poprzez przejazdy pod autostradą w ciągu ul. Wschodniej i od strony ul. Chojnickiej;
	inżynieria: istniejąca magistrala gazowa wysokiego ciśnienia, magistrala wodociągowa i zbiorniki wodociągowe do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych; budowa magistrali wodociągowej wzdłuż autostrady; planowana magistrala gazowa wysokiego ciśnienia;
	ochrona przyrody: obszar objęty SZM; część terenu w granicach SPK „Puszcza Bukowa", otulina SPK. Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie";
	ochrona zabytków: obszar częściowo do objęcia strefami W ochrony archeologicznej;

OSIEDLE	PODJUCHY
Nr jednostki planistycznej	**D.P.06**
Powierzchnia w ha	49,09
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności, hotel „Panorama", grunty rolne częściowo porośnięte roślinnością o wartościach przyrodniczych (np. w sąsiedztwie rezerwatu cisów), zespoły zadrzewień i zakrzewień (w tym zieleń pocmentarna), nieużytki, magistrale wodociągowe, zbiorniki wodociągowe „Zdroje-I", elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV; zasilanie w wodę, gaz, energię i kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: część terenu w granicach SPK „Puszcza Bukowa" i w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk NATURA 2000, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, fragmenty terenu w sąsiedztwie rezerwatu przyrody „Zdroje", pomniki przyrody ożywionej;
	ochrona zabytków: występowanie obiektów w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: tereny mieszkaniowe przy ul. Granitowej wymagające rewitalizacji, antropopresja na tereny „Parku Leśnego Zdroje" i tereny w jego bezpośrednim sąsiedztwie (w rejonie rezerwatu cisów, w rejonie ul. Granitowej-ul. Gwiaździstej); niekorzystne oddziaływanie komunikacji drogowej (węzeł autostrady, droga główna ruchu przyspieszonego), budowa połączenia ul. Autostrada Poznańska z autostradą A6 utrudni obsługę terenu położonego w rejonie ulic Radosnej i Żeliwnej; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV; obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** usługi o znaczeniu regionalnym, ogólnomiejskim i dzielnicowym w zakresie wypoczynku, rekreacji, sportu, turystyki krajoznawczej, oraz związane z ich obsługą (np. usługi hotelowe, pensjonatowe, gastronomia, handel w obiektach o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m^2, naprawa sprzętu turystycznego), mieszkalnictwo zbiorowe; miejska infrastruktura techniczna;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i istniejąca wielorodzinna niskiej intensywności, zieleń naturalna, zieleń urządzona o charakterze parkowym i izolacyjna w sąsiedztwie ul. Morwowej (droga główna ruchu przyspieszonego), opieka zdrowotna i społeczna (np. dom opieki, ośrodek rehabilitacyjny), usługi zdrowia, funkcja mieszkaniowa w postaci lokali funkcyjnych przy obiektach usługowych i zamieszkiwania zbiorowego (apartamenty mieszkaniowe); infrastruktura techniczna;
	działania zorganizowane: rozbudowa sieci technicznego uzbrojenia terenu; ekranizacja niekorzystnych oddziaływań komunikacji drogowej;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** nowe zainwestowanie dostosowane do istniejących naturalnych walorów krajobrazowych (zbocza Wzgórz Bukowych, ekspozycja Międzyodrza i lewobrzeżnej części miasta) i kulturowych; zakaz uruchomienia procesów erozyjnych terenu; należy dążyć do uzupełnienia zabudowy wzdłuż ul. Morwowej (droga główna ruchu przyspieszonego) zielenią osłonową - celem minimalizacji rozprzestrzeniania się hałasu;
	obszary do zainwestowania: tereny niezabudowane w odległości nie mniejszej niż 50 m od granicy SPK „Puszcza Bukowa", przy czym należy dążyć do przekształcenia obszarów silnie zadrzewionych i zakrzewionych w tereny zieleni urządzonej o charakterze parkowym;
	obszary i zadania strategiczne: realizacja bazy turystyki krajoznawczej o wysokim standardzie i atrakcyjnym zakresie usług towarzyszących; rewitalizacja terenów mieszkaniowych przy ul. Granitowej; ochrona środowiska naturalnego, w tym krajobrazu oraz terenów szczególnie cennych przyrodniczo; powstrzymanie antropopresji na obszar „Parku Leśnego Zdroje"; skomunikowanie nowych terenów zainwestowania miejskiego;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** zachowanie istniejącego układu krajobrazowego poprzez wprowadzenie zabudowy zharmonizowanej z otoczeniem;

	zasady zabudowy: zakaz zabudowy w odległości do 50 m od granicy rezerwatu przyrody „Zdroje”, zabudowa wolno stojąca, wkomponowana w krajobraz i nawiązująca do wzorów lokalnych, maksymalna wysokość zabudowy usługowej do 3 kondygnacji - z dopuszczeniem lokalnych dominant o wysokości do 4 kondygnacji naziemnych (4 kondygnacja w dachu stromym) pod warunkiem nie zmniejszania walorów ekspozycji widoków na Międzyodrze i lewobrzeżną część miasta oraz panoramy Wzgórz Bukowych z położonych niżej części miasta; zabudowa i zagospodarowanie terenu dostosowane do wymagań ruchu lotniczego;
	komunikacja: obsługa z ul. Granitowej poprzez lokalną sieć ulic oraz z ulic: Żeliwnej i Radosnej; dopuszcza się dojazd z ronda Morwowa; trasa rowerowa na fragmencie ul. Radosnej;
	inżynieria: istniejące magistrale, zbiorniki wodociągowe i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: część terenu w granicach SPK „Puszcza Bukowa” i w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk NATURA 2000, otulina SPK, część terenu objęta SZM, pomniki przyrody ożywionej, proponowany pomnik przyrody ożywionej;
	ochrona zabytków: na części obszaru ustalono strefę ochrony konserwatorskiej; zabytki w gminnej ewidencji zabytków do ochrony planem miejscowym;

OSIEDLE	PODJUCHY
Nr jednostki planistycznej	**D.P.07**
Powierzchnia w ha	2,67
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** przetwórnia rybna, budynek mieszkaniowy wielorodzinny niskiej intensywności, ogrodnictwo; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV; kolektor tłoczny ścieków;
	ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, teren w zasięgu niekorzystnego oddziaływania kolei, od zachodu i południa ograniczony główną trasą komunikacyjną - niekorzystne oddziaływanie komunikacji drogowej; obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** usługi, produkcja i składy;
	funkcje uzupełniające: handel w obiektach o pow. sprzedaży do 2000 m^2, zieleń urządzona;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenia w kierunku wyłączania funkcji mieszkaniowych z terenów przylegających do kolei; nowa zabudowa i zagospodarowanie terenu powinno harmonijnie komponować się w widokach z drogi głównej D.P.09.GP (ul. Autostrada Poznańska- ul. Morwowa);
	obszary do zainwestowania: cały obszar jednostki;
	obszary i zadania strategiczne: możliwość zbycia gruntów miejskich na cele komercyjne;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** struktura do zachowania i uzupełnień, w sąsiedztwie ul. Autostrada Poznańska zabudowa kształtowana jako zamknięcie kompozycyjne widoków od strony węzła komunikacyjnego i ulicy D.P.09.GP;
	zasady zabudowy: zabudowa dostosowana do wymogów kompozycji urbanistycznej w pierzei ul. Granitowej i ograniczeń wynikających sąsiedztwa z linią kolejową oraz z przebiegu sieci inżynieryjnych i ich oddziaływania (w tym napowietrznej linii wysokiego napięcia i gazociągu średniego ciśnienia);
	komunikacja: obsługa z ul. Granitowej;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, zmiany trasy i skablowania, istniejący kolektor tłoczny ścieków i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: otulina SPK;

OSIEDLE	PODJUCHY
Nr jednostki planistycznej	**D.P.08.A**
Powierzchnia w ha	17,06
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** autostrada A6; las, magistrala wodociągowa, magistrala gazowa wysokiego ciśnienia;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie", część terenu w granicach SPK „Puszcza Bukowa" i w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk NATURA 2000, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;
	ochrona zabytków: występowanie reliktów osadnictwa pradziejowego;
Kierunki	**klasa ulicy:** autostrada;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu oraz pasy awaryjne;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** połączenie z otaczającymi terenami tylko poprzez węzeł z ul. Morwową; zachowanie istniejącego przekroju jezdni z dopuszczalnymi niewielkimi korektami jej geometrii;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
	ochrona przyrody: część terenu w granicach SPK „Puszcza Bukowa" i w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk NATURA 2000, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, część terenu objęta SZM;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony archeologicznej;
Inżynieria	istniejące magistrale do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; budowa magistrali wodociągowej; dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;

OSIEDLE	PODJUCHY
Nr jednostki planistycznej	**D.P.09.GP**
Powierzchnia w ha	16,93
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** odcinek ul. Autostrada Poznańska, Morwowa, ogrody działkowe, tereny niezainwestowane, nieużytki; część ulicy w ciągu drogi krajowej nr 31; magistrale wodociągowe, magistrala gazowa średniego ciśnienia, kolektory; tłoczny ścieków, sanitarny i deszczowe, sieci uzbrojenia rozdzielczego; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
	ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV,
Kierunki	**klasa ulicy:** główna ruchu przyśpieszonego;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po min. dwa pasy ruchu;
	trasy rowerowe: wprowadza się na północnym fragmencie ulicy;
	działania zorganizowane: likwidacja ogrodów działkowych w obszarze jednostki;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** budowa nowej ulicy, fragmentami dobudowa drugiej jezdni; skrzyżowanie z ul. Granitową w drugim poziomie;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona przyrody: otulina SPK, na części terenu postulowana zamiana granic otuliny SPK; część terenu objęta SZM;
Inżynieria	istniejące magistrale, kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, zmiany trasy i skablowania; budowa magistrali wodociągowej; realizacja nowych sieci;

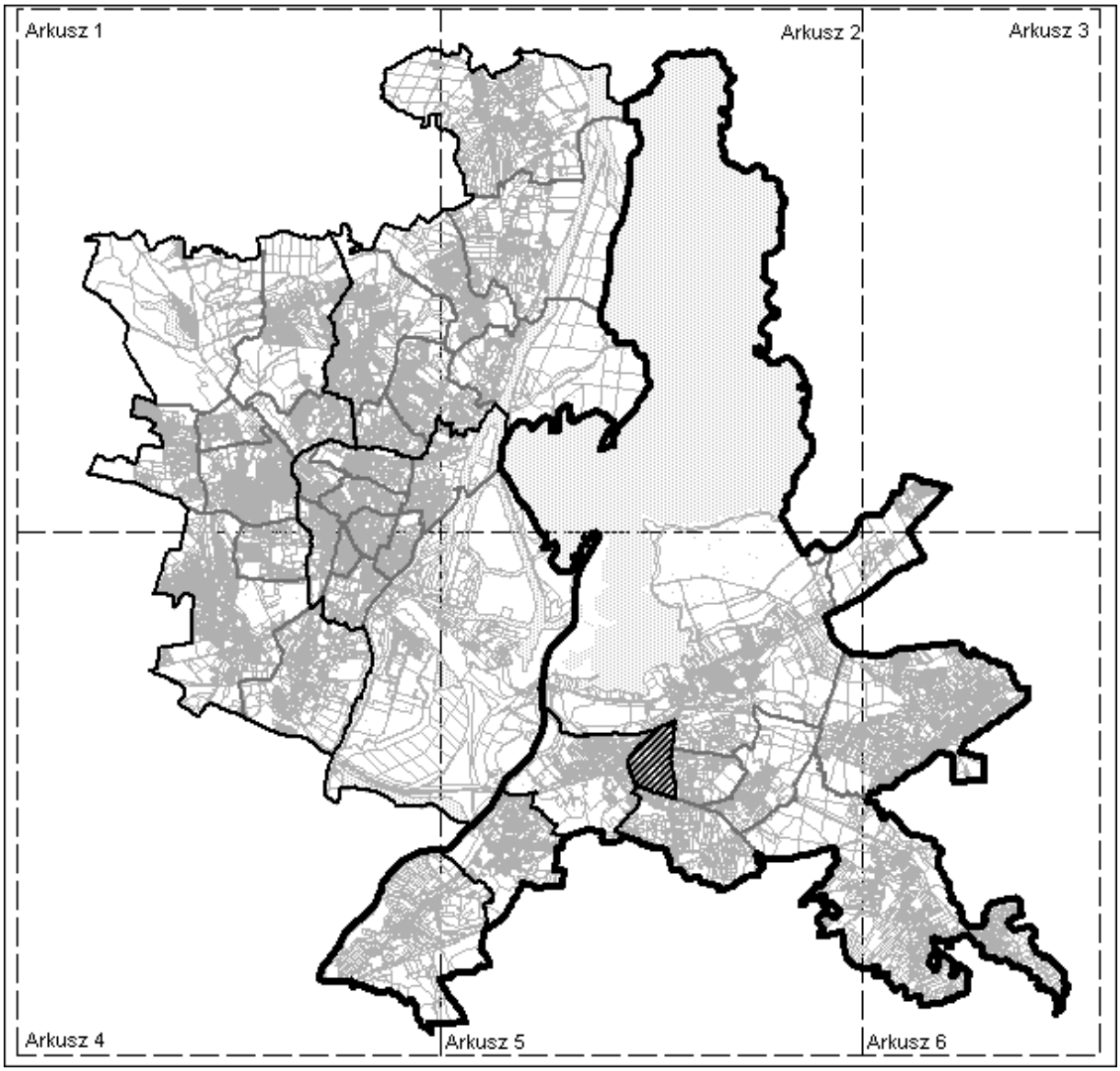
OSIEDLE	PODJUCHY
Nr jednostki planistycznej	**D.P.10.Z**
Powierzchnia w ha	8,01
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ul. Metalowa i część ul. Granitowej do ul. Autostrada Poznańska w ciągu drogi krajowej nr 31; magistrale wodociągowe, magistrala gazowa średniego ciśnienia, kolektor deszczowy, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;
	ochrona zabytków: jednostka jest styczna do układu przestrzennego o wartości lokalnej, stanowiła główną oś historycznej struktury;
	kolizje, konflikty, bariery: wyburzenia budynków mieszkalnych, część terenu w ewidencji terenów zamkniętych kolejowych; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
Kierunki	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: na odcinku od linii kolejowej do Pl. Wolności – min. jedna jezdnia o czterech pasach ruchu; na pozostałym odcinku min. jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu;
	trasy rowerowe: wprowadza się na fragmencie ulicy;
	działania zorganizowane: wyłączenie części terenu z ewidencji terenów zamkniętych kolejowych;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przebudowa istniejącego ciągu ulicznego;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Inżynieria	istniejące magistrale, kolektor i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	PODJUCHY
Nr jednostki planistycznej	**D.P.11.W**
Powierzchnia w ha	19,82
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** śródlądowe wody powierzchniowe (rz. Regalica) w większości z uregulowanym brzegiem; tor wodny żeglugi śródlądowej; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
	ochrona przyrody: obszar o naturalnych wartościach przyrodniczych, siedliska roślin wodnych i zwierząt, w tym gatunków chronionych, ponadregionalny korytarz ekologiczny doliny Odry, część terenu w otulinie Parku Krajobrazowego Dolina Dolnej Odry, obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000;
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
Kierunki	**funkcja dominująca:** wody powierzchniowe śródlądowe, komunikacja wodna, obsługa dróg wodnych;
	funkcje uzupełniające: transport, sport i turystyka wodna; dopuszcza się działalność rybacką;
	działania zorganizowane: systematyczne pogłębianie toru wodnego, regulacja i umacnianie nabrzeży, akcje przeciwlodowe i przeciwpowodziowe;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** obszar naturalny; należy dążyć do umocnienia linii brzegowej z możliwością cumowania jednostek pływających bezpośrednio wzdłuż brzegu lub wzdłuż pomostów pływających lub w basenach terenów sąsiednich;
	obszary i zadania strategiczne: ochrona środowiska naturalnego, przeciwpowodziowa, utrzymanie parametrów żeglowności;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** utrzymanie w granicach użytkowania - wody płynące;
	komunikacja: droga wodna;
	inżynieria: przekraczanie rzeki instalacjami elektroenergetycznymi o mocy ponad 220 kV powyżej 25 m nad lustrem wody, linie od 110 kV do 220 kV 16 m, pozostałe (15 kV) 12 m, inne przewody i budowle 6 m nad lustrem wody; realizacja przejść instalacjami i budowlami pod dnem musi uwzględniać głębokość akwenu 5,0 m; elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania;
	ochrona przyrody: podtrzymanie i odtworzenie funkcji ponadregionalnego korytarza ekologicznego doliny Odry, obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000, obszar objęty SZM, otulina Parku Krajobrazowego Dolina Dolnej Odry;

OSIEDLE	PODJUCHY
Nr jednostki planistycznej	**D.P.12**
Powierzchnia w ha	11,32
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** usługi, rzemiosło, produkcja, magazyny i składy, baza obsługi dróg wodnych, rekreacja wodna (wędkarstwo), działalność rybacka, ogrody działkowe i uprawy ogrodnicze, zespoły garaży blaszanych, elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV; przepompownia i punkt zlewny ścieków, kolektory: sanitarny, deszczowy i tłoczny ścieków; sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego; część terenu w obszarze specjalnej ochrony ptaków i w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000, przybrzeżne fragmenty terenów o wartościach przyrodniczych;
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV; obszar zagrożony powodzią; łącznica kolejowa utrudnia dostęp do terenów przywodnych; obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** osiedlowe usługi kultury, dydaktyczno-oświatowe i rekreacji (osiedlowy Dom Kultury), baza obsługi dróg wodnych; usługi, rzemiosło, produkcja, magazyny i składy - wykorzystujące dostęp do wody;
	funkcje uzupełniające: turystyka i rekreacja wodna, usługi związane z turystyką wodną - np. przystań wodna z zapleczem socjalnym, technicznym (naprawa jednostek i sprzętu pływającego), hotelowym; zieleń urządzona, w tym o charakterze naturalnym wzdłuż linii brzegowej rz. Regalicy; dopuszcza się działalność rybacką;
	działania zorganizowane: likwidacja części łącznicy kolejowej zgodnie z projektem jej przebudowy, budowa ulicy lokalnej łączącej ul. Szklaną z ul. Granitową – w powiązaniu z projektem przebudowy ul. Autostrada Poznańska; likwidacja tymczasowych garaży blaszanych; uporządkowanie terenów zdewastowanych chaotycznym zagospodarowaniem i zabudową tymczasową (wprowadzonych podczas dzierżaw czasowych); ochrona przeciwpowodziowa;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** uzupełnienie istniejącego zainwestowania obiektami usług osiedlowych i ogólnomiejskich; dozbrojenie terenów; należy dążyć do restrukturyzacji istniejącego zainwestowania w celu usytuowania wzdłuż brzegu wyłącznie obiektów wykorzystujących dostęp do wody; umocnienie wybranych odcinków brzegu rz. Regalicy, poza odcinkami umocnień brzegowych zachowanie lub wprowadzenie roślinności przybrzeżnej i nadwodnej;
	obszary do zainwestowania: tereny po likwidacji: łącznicy kolejowej i garaży blaszanych, tereny niezabudowane obiektami o charakterze stałym;
	obszary i zadania strategiczne: przeciwpowodziowa ochrona miasta - realizacja i rozbudowa bazy obsługi dróg wodnych; integracja mieszkańców i przywrócenie osiedlu powiązań z rzeką - realizacja osiedlowego Domu Kultury; teren objęty programem rewitalizacji obszarów miejskich, poprzemysłowych i powojskowych miasta;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** rewitalizacja historycznego obszaru: układ nowej zabudowy w połączeniu z wprowadzeniem zieleni przywodnej;
	zasady zabudowy: zabudowa i zagospodarowanie terenów podporządkowane ochronie i ekspozycji krajobrazu od strony rz. Regalicy oraz ochronie środowiska naturalnego - dbałość o utrzymanie historycznej sylwety osiedla z dominantą w postaci wieży kościoła;
	komunikacja: obsługa od strony ulic Metalowej i Granitowej poprzez lokalną sieć ulic;
	inżynieria: elektroenergetyczne linie 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: otulina SPK; specjalny obszar ochrony siedlisk i obszar specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000; obszar objęty SZM;

OSIEDLE
SŁONECZNE

Osiedle charakteryzujące się dominacją wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej dużej intensywności. Usługi są skoncentrowane przy ul. A. Struga oraz występują lokalnie w zabudowie mieszkaniowej jako wolno stojące i wbudowane. W formie wyodrębnionej jednostki planistycznej wskazano obszar koncentracji usług o charakterze dzielnicowym z lokalizacją wielkopowierzchniowych obiektów handlowych. Za podstawowe kierunki rozwoju osiedla uznaje się poprawę jakości życia w istniejącej zabudowie, zbilansowanie zapotrzebowania na miejsca do parkowania oraz rozwój sfery handlu i usług w dostosowaniu do potrzeb ponadlokalnych, w konfrontacji z koncentracją usług tego rodzaju w sąsiadujących osiedlach. Chroni się tereny zieleni urządzonej i zbiorniki wód powierzchniowych wskazane w jednostkach planistycznych.



OSIEDLE	SŁONECZNE
Nr jednostki planistycznej	**D.S.01**
Powierzchnia w ha	23,21
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** usługi rzemieślnicze i usługi handlu (obiekty wielkopowierzchniowe i hurtownie), kolektor sanitarny i deszczowy; zasilanie w wodę, gaz, ciepło i energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	kolizje, konflikty, bariery: obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie; kolektor sanitarny; brak harmonijnej pierzei od strony ul. Struga i ul. Wiosennej;
Kierunki	**funkcja dominująca:** usługi, działalność produkcyjna, magazyny i składy; wzdłuż ul. Wiosennej usługi handlu w obiektach o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, przy czym na północ od ul. Zimowej (w rejonie przejazdu kolejowego) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 z ograniczeniem do branży przemysłowej;
	funkcje uzupełniające: zieleń urządzona o charakterze osłonowym od strony linii kolejowej; obsługa komunikacji;
	działania zorganizowane: realizacja zieleni izolacyjnej wzdłuż linii kolejowej relacji Szczecin Gł. – Szczecin Dąbie; realizacja i spójne zagospodarowanie międzyosiedlowego ciągu pieszego z udziałem zieleni urządzonej;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** wszelkie działania powinny zmierzać do przekształceń w kierunku zharmonizowania form zabudowy (określonych w planie) w obszarze jednostki planistycznej; kompozycja pierzei od strony ul. Struga i ul. Wiosennej do określenia w planie miejscowym; od strony linii kolejowej wprowadzenie ciągów zieleni osłonowej lub ukształtowanie ekranów akustycznych z obiektów magazynowo-produkcyjnych;
	obszary do zainwestowania: tereny bezpośrednio przyległe do ul. Wiosennej, pojedyncze działki budowlane;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** do utrzymania, uzupełnienia i przekształceń podnoszących jakość przestrzeni publicznych wzdłuż terenów zewnętrznej komunikacji drogowej; nowa zabudowa wkomponowana w otoczenie; harmonijna pierzeja od strony ul. Struga; ciąg pieszy z zielenią urządzoną wzdłuż ul. Wiosennej; na terenach niezabudowanych zieleń izolacyjna od strony linii kolejowej;
	zasady zabudowy: zabudowa i zagospodarowanie terenu dostosowane do wymagań ruchu lotniczego; maksymalna wysokość zabudowy usługowej: 3 kondygnacje z dopuszczeniem lokalnych dominant; należy dążyć do utrzymania minimalnego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 25%; parkingi z udziałem zieleni średniej i wysokiej;
	komunikacja: obsługa od strony ul. Struga poprzez jezdnię wspomagającą oraz z ul. Zimowej, Kmiecika, Piskorskiego i ul. Wiosennej;
	inżynieria: istniejące kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych;

OSIEDLE	SŁONECZNE
Nr jednostki planistycznej	**D.S.02**
Powierzchnia w ha	22,80
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zajezdnia autobusowa, obiekty ekspozycyjno-wystawowe - Międzynarodowe Targi Szczecińskie, Straż Pożarna, gimnazjum i liceum ogólnokształcące, kościół i usługi handlu i administracji, kolektory sanitarne i deszczowe, zasilanie w wodę, gaz, ciepło i energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;
	kolizje, konflikty, bariery: niewystarczająca liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych klientów Międzynarodowych Targów Szczecińskich; obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** ogólnomiejskie centrum usługowe, w tym usługi sakralne; usługi ekspozycyjno-wystawiennicze; usługi dzielnicowe, w tym usługi publiczne oświaty i sportu, usługi administracyjne, handel;
	funkcje uzupełniające: istniejący zespół obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, zieleń urządzona;
	działania zorganizowane: rewitalizacja przestrzeni publicznych zmierzająca do wykreowania estetycznej lokalnej przestrzeni centrotwórczej;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** wprowadzenie różnogatunkowej zieleni wysokiej na terenach wystawienniczych; utrzymanie istniejącej zajezdni autobusowej do czasu realizacji nowej poza granicami osiedla;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** do utrzymania, uzupełnienia i przekształceń podnoszących jakość przestrzeni publicznych i mających na celu realizację harmonijnej pierzei od strony ul. Struga;
	zasady zabudowy: zabudowa i zagospodarowanie terenu dostosowane do wymagań ruchu lotniczego; maksymalna wysokość zabudowy usługowej 4 kondygnacje (17 m); dominanta przestrzenna – obiekt sakralny u zbiegu ulic Struga i Łubinowej; należy dążyć do utrzymania minimalnego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach jednostki bilansowej: 25%; parkingi z udziałem zieleni średniej i wysokiej;
	komunikacja: obsługa od strony ul. Struga poprzez jezdnię wspomagającą oraz z ulic Jasnej i Rydla; trasa rowerowa wzdłuż ul. Jasnej;
	inżynieria: istniejące kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: postulowana zmiana granic otuliny SPK;

OSIEDLE	SŁONECZNE
Nr jednostki planistycznej	**D.S.03**
Powierzchnia w ha	78,26
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami wolno stojącymi i wbudowanymi, enklawy zabudowy jednorodzinnej, usługi wolno stojące i wbudowane, szkoła podstawowa, trzy przedszkola, żłobek, przychodnia, osiedlowa zieleń urządzona - Staw Rubinowy, tereny zieleni nieurządzonej, stacja redukcyjna gazu II stopnia, magistrala cieplna, kolektory sanitarne i deszczowe, zasilanie w wodę, gaz, ciepło i energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV; bocznica kolejowa do Ciepłowni Rejonowej „Dąbska”;
	ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, zbiornik wodny;
	ochrona zabytków: występowanie elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej;
	kolizje, konflikty, bariery: brak dostępu komunikacyjnego do terenów przeznaczonych na parkingi i zespoły garażowe w obszarze między linią kolejową relacji Szczecin Gł. – Szczecin Dąbie a nasypem bocznicy kolejowej do Ciepłowni Rejonowej „Dąbska”; niewystarczająca liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych do obsługi terenów zabudowy wielorodzinnej; obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności i jednorodzinna, osiedlowe usługi w zakresie: oświaty, kultury, zdrowia, sportu i rekreacji, usługi handlu w obiektach o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m^2, usługi rzemiosła oraz inne nieuciążliwe; zieleń urządzona o charakterze parkowym i osłonowym od strony zewnętrznego układu komunikacyjnego oraz terenów garaży i parkingów; elementy komunikacji miejskiej; wzdłuż ul. Jasnej międzyosiedlowa ścieżka rowerowa;
	działania zorganizowane: rewitalizacja osiedlowych przestrzeni publicznych, w tym realizacja osiedlowej zieleni parkowej wokół Rubinowego Stawu;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** uzupełnienie zainwestowania miejskiego i programu usług;
	obszary do zainwestowania: obszar między linią kolejową relacji Szczecin Gł. – Szczecin Dąbie a nasypem bocznicowej linii kolejowej do Ciepłowni Rejonowej „Dąbska”;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** do utrzymania, uzupełnienia i przekształceń podnoszących jakość osiedlowych przestrzeni publicznych; istniejąca kompozycja zespołu zabudowy do utrzymania; rewitalizacja wnętrz międzyblokowych m.in. poprzez zagospodarowanie terenów zielenią i obiektami małej architektury; zachowanie i uzupełnienie alei drzew przy ul. Lnianej i ul. Łubinowej;
	zasady zabudowy: zabudowa i zagospodarowanie terenu dostosowane do wymagań ruchu lotniczego; nowa zabudowa o charakterze zabudowy sąsiedniej, jednak nie wyższa niż 17 m – maksymalnie 4 kondygnacje (w tym 4 kondygnacja w stromym dachu); zabudowa usługowa dostosowana do wymagań kompozycji urbanistycznej przestrzeni publicznych;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Jasnej, Przelotowej, Rydla i Kostki Napierskiego oraz Łubinowej; trasa rowerowa wzdłuż ul. Jasnej;
	inżynieria: istniejąca magistrala i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; elektroenergetyczna linia 110 kV do likwidacji; planowana elektroenergetyczna linia kablowa 110 kV; dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: zachowanie i ochrona zbiornika wodnego wraz z zielenią otaczającą, postulowana zmiana granic otuliny SPK;
	ochrona zabytków: na części obszaru do ustalenia w planie strefa ochrony konserwatorskiej; w planie miejscowym ustalenia ochrony indywidualnej dla obiektów znajdujących się w ewidencji konserwatorskiej;

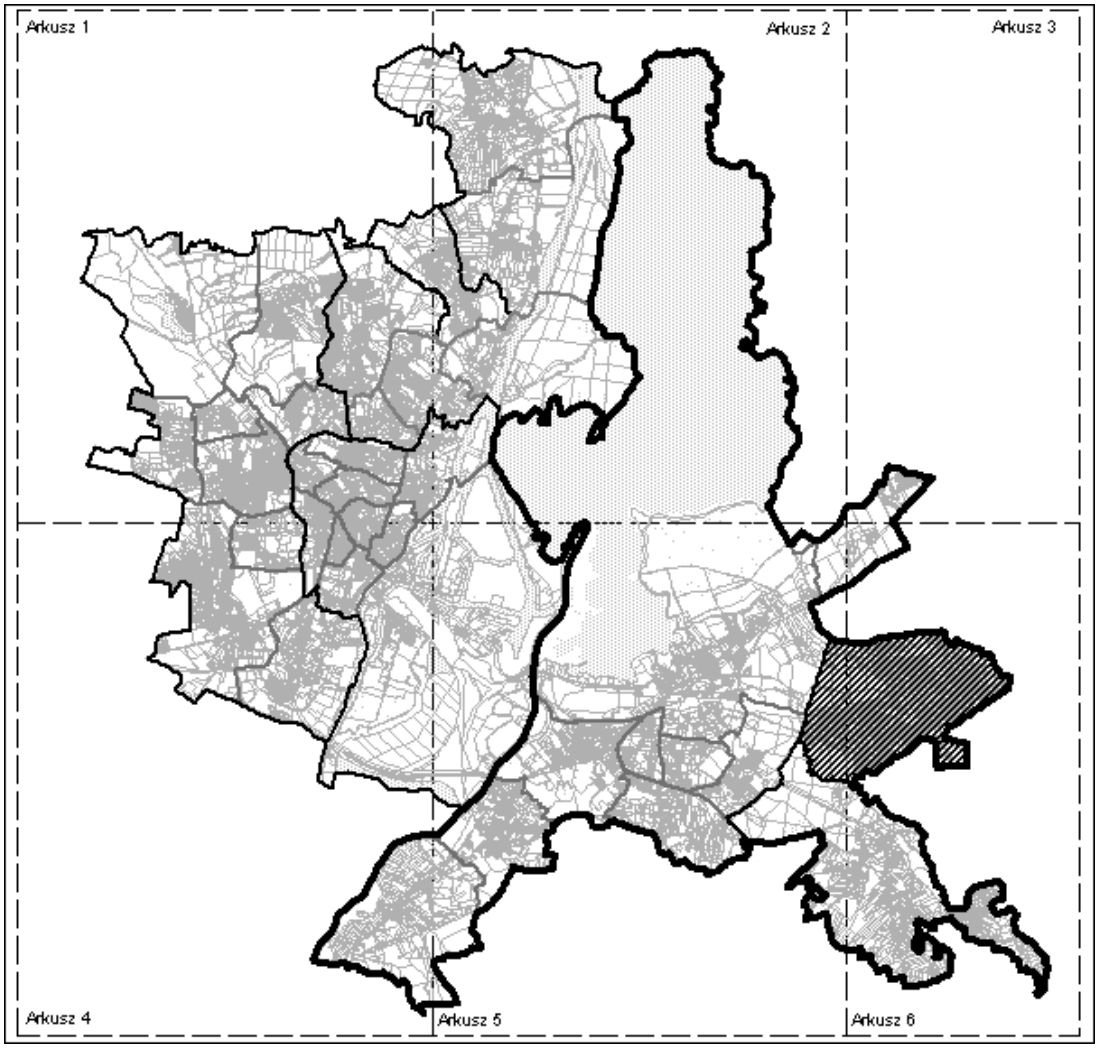
OSIEDLE	SŁONECZNE
Nr jednostki planistycznej	**D.S.04.GP**
Powierzchnia w ha	9,40
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** odcinek ul. Struga; ulica w ciągu drogi krajowej nr 10; magistrala wodociągowa i cieplna, kolektor sanitarny i deszczowy, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;
Kierunki	**klasa ulicy:** główna ruchu przyśpieszonego;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po trzy pasy ruchu; obsługa terenów przyległych poprzez jezdnie wspomagające;
	trasy rowerowe: wzdłuż południowej strony ulicy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** obniżona niweleta ulicy; budowa nowej ulicy; skrzyżowanie z ulicami Łubinową i Wiosenną w drugim poziomie;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona przyrody: postulowana zmiana granic otuliny SPK;
Standardy kształtowania przestrzeni	**inżyniera:** istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; planowana elektroenergetyczna linia kablowo-napowietrzna 110 kV; budowa magistrali wodociągowej; realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych;

OSIEDLE	SŁONECZNE
Nr jednostki planistycznej	**D.S.05.Z**
Powierzchnia w ha	4,27
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ul. Łubinowa, magistrala cieplna, kolektor sanitarny i deszczowy, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;
Kierunki	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: min. jedna jezdnia o czterech pasach ruchu;
	trasy rowerowe: wprowadza się;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** rozbudowa jezdni poza istniejącym szpalerem drzew;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona przyrody: postulowana zmiana granic SPK;
Standardy kształtowania przestrzeni	**inżynieria:** istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	SŁONECZNE
Nr jednostki planistycznej	**D.S.06.Z**
Powierzchnia w ha	4,06
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ul. Wiosenna, magistrala cieplna, kolektor sanitarny;
Kierunki	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu na wiadukcie nad koleją, min. jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu na pozostałym odcinku ulicy;
	trasy rowerowe: wprowadza się;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** budowa nowej ulicy; przekroczenie kolei w drugim poziomie; zagospodarowanie północnego odcinka ulicy (wraz z wiaduktem nad koleją) w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**inżynieria:** istniejąca magistrala i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; planowana elektroenergetyczna linia kablowo-napowietrzna 110 kV; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE
WIELGOWO-SŁAWOCIESZE

Peryferyjne względem centrum miasta osiedle, charakteryzujące się zabudową o charakterze podmiejskim, z dominacją jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej. Wydzielony obszar stanowi teren szpitala w Zdunowie pełniący funkcje ponadlokalne. Na części powierzchni wskazanej w jednostkach planistycznych utrzymuje się produkcję rolniczą. Ochronie podlegają tereny leśne, zieleń urządzona oraz cieki wodne. Przekształcenia w ich obszarze muszą być zgodne z planem urządzenia lasu oraz zasadami stosowanymi w Systemie Zieleni Miejskiej (SZM). Podstawowy kierunek rozwoju osiedla to jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa z dostosowaną do potrzeb infrastrukturą społeczną i techniczną. Jako funkcję uzupełniającą traktuje się produkcję, usługi i składy na terenach w Dunikowie, z możliwością wykształcenia parku przemysłowego. Dopuszcza się także realizację stacji kontenerowej i stworzenia powiązań produkcyjno-transportowych lub składy materiałowe obsługujące obszary produkcyjno - usługowe na Prawobrzeżu.



OSIEDLE	WIELGOWO–SŁAWOCIESZE
Nr jednostki planistycznej	**D.W.01**
Powierzchnia w ha	24,89
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** Specjalistyczny Szpital im. Prof. Alfreda Sokołowskiego w Zdunowie, zabudowa mieszkaniowa; zasilanie w wodę, ciepło i energię elektryczną oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, kompleksy zieleni urządzonej na terenie szpitala;
	ochrona zabytków: występowanie układu przestrzennego o wartości lokalnej;
	kolizje, konflikty, bariery: rozbudowa budynku głównego szpitala narusza kompozycję przestrzenną zespołu zabudowy;
Kierunki	**funkcja dominująca:** usługi zdrowia;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa, zieleń leśna, zieleń parkowa, komunikacja drogowa; dopuszcza się wyłącznie wbudowane usługi handlu o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 100 m^2;
	działania zorganizowane: dopuszcza się przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nieleśne;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zainwestowanie miejskie, wszelkie działania należy prowadzić z zachowaniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych terenu;
	obszary do zainwestowania: teren szpitala wraz z częścią gruntów leśnych, teren zabudowy mieszkaniowej;
	obszary i zadania strategiczne: lokalizacja na terenie szpitala lądowiska dla śmigłowców sanitarnych i rozbudowa funkcji ratowniczych szpitala;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** utrzymanie i rewaloryzacja zespołu zabudowy i kompozycji zespołu zieleni na terenie szpitala z dopuszczeniem rozbudowy obiektów ograniczonych wysokościowo; fragment drogi wspomagającej wzdłuż drogi ekspresowej S-10 na odcinku Niedźwiedź–Zdunowo;
	zasady zabudowy: ochrona obiektów zabytkowych, zieleni komponowanej i rekreacyjnej; dopuszcza się przebudowę obiektów historycznych i zmianę zagospodarowania terenu szpitala w celu poprawy funkcjonowania szpitala;
	komunikacja: obsługa głównie z ul. A. Sokołowskiego; trasa rowerowa wzdłuż północnej granicy jednostki;
	inżynieria: istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, teren objęty SZM;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej; zachowanie kompozycji przestrzennej zespołu zabudowy i zieleni parkowej, zabytki w gminnej ewidencji zabytków chronione planem;

OSIEDLE	WIELGOWO–SŁAWOCIESZE
Nr jednostki planistycznej	**D.W.02**
Powierzchnia w ha	17,47
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** las, komunikacja drogowa; sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zieleń leśna;
	funkcje uzupełniające: komunikacja drogowa;
	działania zorganizowane: dopuszcza się przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne z uwagi na konieczność poszerzenie drogi publicznej;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zieleń leśna do zachowania i prowadzenia gospodarki leśnej; wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z planem urządzenia lasu; przebudowa układu drogowego;
	obszary do zainwestowania: tereny komunikacji drogowej;
	obszary i zadania strategiczne: ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu, skomunikowanie wsi Niedźwiedź z ul. Prof. Tomasza Żuka;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** obszar gospodarki leśnej, komunikacja drogowa, fragment drogi wspomagającej wzdłuż drogi ekspresowej S-10 na odcinku Niedźwiedź–Zdunowo;
	zasady zabudowy: zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów służących gospodarce leśnej i obiektów drogowych;
	komunikacja: obsługa z ulic: A. Sokołowskiego i Prof. Tomasza Żuka; trasa rowerowa w północnej części terenu;
	inżynieria: istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, teren objęty SZM;

OSIEDLE	WIELGOWO–SŁAWOCIESZE
Nr jednostki planistycznej	**D.W.03**
Powierzchnia w ha	3,82
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** las; sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zieleń leśna;
	działania zorganizowane: dopuszcza się przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nieleśne z uwagi na konieczność poszerzenia przylegającej drogi publicznej (ul. Prof. Tomasza Żuka);
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zieleń leśna do zachowania i prowadzenia gospodarki leśnej; wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z planem urządzenia lasu;
	obszary i zadania strategiczne: ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** obszar gospodarki leśnej;
	zasady zabudowy: zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów służących gospodarce leśnej;
	komunikacja: obsługa głównie z ul. Prof. Tomasza Żuka; trasa rowerowa wzdłuż ul. Przytorze;
	inżynieria: istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, teren objęty SZM;

OSIEDLE	WIELGOWO–SŁAWOCIESZE
Nr jednostki planistycznej	**D.W.04**
Powierzchnia w ha	117,09
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** istniejąca zabudowa mieszkaniowa, usługowa, ogrodnicza, rzemieślnicza, las, rzeka Chełszcząca, zieleń naturalna, grunty rolne, magistrala wodociągowa, zasilanie w wodę, gaz i energię elektryczną poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne ogrzewanie;
	ochrona przyrody: występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych: strumień Chełszcząca, zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;
	ochrona zabytków: występowanie elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej; na płd. skraju jednostki występowanie reliktów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego; obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: część obszaru w strefie uciążliwości od linii kolejowej; dla części obszaru brak komunikacji drogowej; brak kanalizacji sanitarnej; część obszaru zagrożona powodzią;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z niezbędnymi obiektami infrastruktury;
	funkcje uzupełniające: zabudowa usługowa (usługi oświaty, kultury, sportu, turystyki i rekreacji, handlu, gastronomii) i rzemieślnicza, działalność rolnicza, zieleń parkowa, drogi osiedlowe;
	działania zorganizowane: dopuszcza się przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nieleśne; procedura wywłaszczeń na cele publiczne; wyłączenie części gruntów z ewidencji terenów zamkniętych;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zainwestowanie miejskie, wszelkie działania należy prowadzić z zachowaniem walorów przyrodniczych terenu, wszelkie działania nie powinny pogarszać standardu warunków mieszkaniowych, tereny w rejonie ul. Sadowej rezerwuje się na cele usług publicznych (oświata);
	obszary do zainwestowania: cały obszar jednostki z wyłączeniem terenów zagrożonych powodzią;
	obszary i zadania strategiczne: wprowadzenie zieleni izolacyjnej o charakterze osłonowym w pasie terenu przylegającym do linii kolejowej; realizacja bezkolizyjnego przejścia w tunelu pod linią kolejową;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** struktura przestrzenna do utrzymania i uzupełnień w nawiązaniu do istniejącego i historycznego układu przestrzennego (możliwość obudowy pieżeii ul. Stary Szlak);
	zasady zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy do 3 kondygnacji (ostatnia kondygnacja w dachu), budynki w przewadze kryte dachami stromymi; ochrona wartościowych obiektów historycznych i układów przestrzennych; nowa zabudowa w typie zabudowy istniejącej; dopuszcza się likwidację lub przekształcenie basenu przeciwpożarowego;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic Prof. T. Żuka i Przylesie poprzez lokalną sieć ulic; trasa rowerowa wzdłuż ulic: Stary Szlak, Przylesie i Przytorze;
	inżynieria: budowa kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłocznego ścieków; istniejąca magistrala oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy objęty SZM, cieki do zachowania i ochrony, zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;
	ochrona zabytków: na obszarze jednostki częściowo ustalono strefę ochrony konserwatorskiej; występuje strefa W II ochrony archeologicznej; zabytki w gminnej ewidencji zabytków chronione planem;

OSIEDLE	WIELGOWO–SŁAWOCIESZE
Nr jednostki planistycznej	**D.W.05**
Powierzchnia w ha	15,34
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** las; magistrala wodociągowa, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zieleń leśna;
	funkcje uzupełniające: lokalny układ ulic publicznych;
	działania zorganizowane: dopuszcza się przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nieleśne;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** dopuszcza się przeznaczenie części terenu leśnego pod zainwestowanie miejskie; wszelkie działania na terenie leśnym poza zasięgiem zainwestowania miejskiego winny być zgodne z uproszczonym planem urządzenia lasu;
	obszary i zadania strategiczne: ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** obszar gospodarki leśnej;
	zasady zabudowy: zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów służących gospodarce leśnej, obiektów drogowych i sieci inżynieryjnych;
	komunikacja: obsługa głównie z ul. Przylesie; trasa rowerowa wzdłuż ul. Przylesie;
	inżynieria: budowa rurociągu tłocznego ścieków; istniejące magistrale oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, teren objęty SZM;

OSIEDLE	WIELGOWO–SŁAWOCIESZE
Nr jednostki planistycznej	**D.W.06**
Powierzchnia w ha	94,18
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** las, rzeka Płonia; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, część terenu w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000;
	ochrona zabytków: występowanie reliktów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego;
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV; część obszaru zagrożona powodzią;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zieleń leśna;
	funkcje uzupełniające: ciągi pieszo - rowerowe wyposażone w urządzenia turystyczne, turystyka wodna (szlak kajakowy);
	działania zorganizowane: dopuszcza się przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne wzdłuż rzeki Płoni na potrzeby realizacji infrastruktury technicznej;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** na gruntach nieleśnych dopuszcza się zainwestowanie służące turystyce i rekreacji; wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z planem urządzenia lasu, wykorzystanie rzeki Płoni jako szlaku kajakowego o znaczeniu regionalnym, udrożnienie koryta rzeki;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** obszar gospodarki leśnej z elementami urządzeń turystyki i rekreacji jak: ścieżka zdrowia, szlak turystyczny;
	zasady zabudowy: zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów służących gospodarce leśnej, urządzeń turystyki dopuszczonych planem i sieci inżynieryjnej;
	komunikacja: dojazd głównie z ul. Stary Szlak; trasa rowerowa wzdłuż ul. Stary Szlak;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie” specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000, teren objęty SZM, na fragmencie obszaru planowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy;
	ochrona zabytków: występuje strefa W II ochrony archeologicznej;

OSIEDLE	WIELGOWO–SŁAWOCIESZE
Nr jednostki planistycznej	**D.W.07**
Powierzchnia w ha	90,66
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** grunty rolne, las, rzeka Płonia; elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV;
	ochrona przyrody: rzeka Płonia, łąki i pastwiska wysokich klas bonitacyjnych, zieleń leśna, niewielki fragment otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego; fragment terenu w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000;
	kolizje, konflikty, bariery: niekorzystne oddziaływanie komunikacji drogowej i kolejowej, obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi; brak dogodnego układu komunikacyjnego do obsługi jednostki; elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV, brak uzbrojenia terenu; część obszaru zagrożona powodzią;
Kierunki	**funkcja dominująca:** usługi sportu i rekreacji, turystyka wodna (szlak kajakowy), rolnicza przestrzeń produkcyjna (ogrodnictwo);
	funkcje uzupełniające: zabudowa zagrodowa i agroturystyka, dopuszcza się ograniczone wprowadzenie funkcji mieszkaniowej jako mieszkania funkcyjne przy obiektach usługowych;
	działania zorganizowane: procedura wywłaszczeń na cele publiczne; realizacja ścieżki rowerowej w połączeniu z kładką nad autostradą;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** część terenów niezainwestowanych przeznacza się pod zainwestowanie miejskie, zainwestowanie rolnicze w formie nieuciążliwej dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,, ogrodnictwo, wszelkie działania inwestycyjne dostosowane do istniejących walorów przyrodniczych, wykorzystanie rzeki Płoni do celów rekreacyjnych poprzez udrożnienie jej jako szlaku kajakowego;
	obszary do zainwestowania: głównie tereny przy ul. Stary Szlak i w rejonie rzeki Płoni;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** nowy układ przestrzenny zharmonizowany z otoczeniem; ochrona przed zabudową gruntów rolnych sąsiadujących z terenami mieszkaniowymi;
	zasady zabudowy: zabudowa wolno stojąca o małej intensywności, wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych;
	komunikacja: dojazd głównie ul. Stary Szlak; trasa rowerowa wzdłuż ul. Stary Szlak;
	inżynieria: elektroenergetyczne linie 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; realizacja nowych sieci;
	ochrona przyrody: część terenu objęta SZM, granica otuliny SPK; na fragmencie terenu specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 i planowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy;

OSIEDLE	WIELGOWO–SŁAWOCIESZE
Nr jednostki planistycznej	**D.W.08**
Powierzchnia w ha	77,67
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** grunty rolne, wzdłuż linii kolejowej baza przeładunkowa; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV; lokalne ogrzewanie i sieci uzbrojenia;
	ochrona przyrody: łąki i pastwiska wysokich klas bonitacyjnych, ciek Żołnierska Struga;
	ochrona zabytków: na płn. skraju jednostki występowanie reliktów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego;
	kolizje, konflikty, bariery: brak dojazdu do obszaru jednostki; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zabudowa produkcyjna, usługowa, magazyny i składy, inkubator studencki, inkubator/park technologiczny, park przemysłowy, centrum wspierania przedsiębiorczości;
	funkcje uzupełniające: planowana elektroenergetyczna stacja zasilająca wysokiego napięcia i inne obiekty infrastruktury technicznej; zieleń urządzona;
	działania zorganizowane: grunty leśne przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne; procedura wywłaszczeń na cele publiczne (układ drogowy i sieci inżynieryjne);
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** wszystkie tereny niezainwestowane przeznacza się pod zainwestowanie miejskie;
	obszary do zainwestowania: cały obszar jednostki;
	obszary i zadania strategiczne: realizacja elektroenergetycznej stacji zasilającej wysokiego napięcia – inwestycja celu publicznego, budowa zespołu produkcyjno-usługowego (tworzenie nowych miejsc pracy);
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** nowa zabudowa i układ przestrzenny zharmonizowany z otoczeniem; maksymalna wysokość zabudowy: 12 m; w SZM minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej 50%;
	zasady zabudowy: zabudowa wolno stojąca, nie wyższa niż istniejący w sąsiedztwie drzewostan;
	komunikacja: obsługa od ulicy D.W.25.G ul. Tczewskiej poprzez lokalną sieć ulic;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; planowana elektroenergetyczna stacja zasilająca wysokiego napięcia, realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: fragment terenu objęty SZM, ciek naturalny do zachowania i ochrony;

OSIEDLE	WIELGOWO–SŁAWOCIESZE
Nr jednostki planistycznej	**D.W.09**
Powierzchnia w ha	60,25
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** las; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV; sieci uzbrojenia;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;
	ochrona zabytków: występowanie reliktów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego;
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zieleń leśna;
	funkcje uzupełniające: komunikacja drogowa, infrastruktura inżynieryjna;
	działania zorganizowane: dopuszcza się przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nieleśne; procedura wywłaszczeń na cele publiczne;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** dopuszcza się przeznaczenie części terenu leśnego pod zainwestowanie miejskie; wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z planem urządzenia lasu;
	obszary i zadania strategiczne: wprowadzenie drogi w celu skomunikowania terenu produkcyjnego w sąsiedniej jednostce D.W.08;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** obszar gospodarki leśnej;
	zasady zabudowy: zakaz zabudowy za wyjątkiem: obiektów służących gospodarce leśnej, sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz komunikacji drogowej;
	komunikacja: dojazd z ul. Tczewskiej;
	inżynieria: sieci uzbrojenia do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; planowana elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV; dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, teren objęty SZM;
	ochrona zabytków: występują strefy WII i WIII ochrony archeologicznej;

OSIEDLE	WIELGOWO–SŁAWOCIESZE
Nr jednostki planistycznej	**D.W.10**
Powierzchnia w ha	97,79
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** las; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zieleń leśna;
	funkcje uzupełniające: komunikacja drogowa;
	działania zorganizowane: dopuszcza się przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nieleśne; procedura wywłaszczeń na cele publiczne;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zieleń leśna;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zieleń leśna do zachowania i prowadzenia gospodarki leśnej; wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z planem urządzenia lasu;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** obszar gospodarki leśnej;
	zasady zabudowy: zakaz zabudowy za wyjątkiem: obiektów służących gospodarce leśnej, sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz komunikacji drogowej;
	komunikacja: dojazd głównie z ul. Tczewskiej;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, teren objęty SZM;

OSIEDLE	WIELGOWO–SŁAWOCIESZE
Nr jednostki planistycznej	**D.W.11**
Powierzchnia w ha	16,50
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** grunty rolne, las, ciek Chełszcząca; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
	ochrona przyrody: zieleń leśna – Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, ciek Chełszcząca;
	kolizje, konflikty, bariery: brak układu komunikacyjnego i uzbrojenia do obsługi jednostki; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV; niekorzystne oddziaływanie komunikacji drogowej;
Kierunki	**funkcja dominująca:** usługi;
	funkcja uzupełniająca; zieleń leśna, ciek Chełszcząca;
	działania zorganizowane: procedura wywłaszczeń na cele publiczne (komunikacja drogowa); ochrona cennych zasobów przyrody wzdłuż cieku Chełszczaca;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** tereny niezainwestowane przeznacza się pod zainwestowanie miejskie pod warunkiem skomunikowania terenu, zieleń leśna do zachowania i prowadzenia gospodarki leśnej; wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z planem urządzenia lasu;
	obszary do zainwestowania: obszar jednostki poza terenem leśnym i ciekiem Chełszcząca;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** wszelkie działania inwestycyjne wpisane w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe; nowa zabudowa i zagospodarowanie terenu powinna harmonijnie komponować się w widokach z autostrady;
	zasady zabudowy: zabudowa wolno stojąca, o maksymalnej wysokości 3 kondygnacje, wkomponowana w układ przyrodniczo-krajobrazowy;
	komunikacja: zakaz obsługi z autostrady A6; dojazd z terenu jednostki D.D.23 w Trzebuszu poprzez wiadukt nad autostradą; dopuszcza się dojazd poprzez jednostki D.W.13 lub D.W.10;
	inżynieria: elektroenergetyczna lina 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, ochrona i zachowanie naturalnego charakteru cieku Chełszcząca, wartościowy obszar przyrodniczy objęty SZM;

OSIEDLE	WIELGOWO–SŁAWOCIESZE
Nr jednostki planistycznej	**D.W.12**
Powierzchnia w ha	26,59
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** grunty rolne, enklawy zieleni leśnej, ciek Chełszcząca;
	ochrona przyrody: ciek Chełszcząca;
	kolizje, konflikty, bariery: brak układu komunikacyjnego do obsługi jednostki wraz z uzbrojeniem;
Kierunki	**funkcja dominująca:** usługi sportu, rekreacji turystyki oraz inne związane z ich obsługą;
	funkcje uzupełniające: inne usługi, zalesienie północnej części terenu; dopuszcza się ograniczone wprowadzenie funkcji mieszkaniowej jako mieszkania funkcyjne przy obiektach usługowych, zieleń urządzona;
	działania zorganizowane: procedura wywłaszczeń na cele publiczne (nowy układ drogowy); ochrona cennych zasobów przyrody;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** część gruntów rolnych przeznacza się do zalesienia, tereny niezainwestowane poza przeznaczonymi do zalesienia przeznacza się pod zainwestowanie miejskie;
	obszary do zainwestowania: cały obszar jednostki poza terenami przeznaczonymi do zalesienia i ciekiem Chełszcząca;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** nowy układ przestrzenny zharmonizowany z otaczającym krajobrazem; od strony cieku Chełszcząca należy dążyć do wprowadzenia zieleni i ograniczenia zabudowy;
	zasady zabudowy: zabudowa wolno stojąca, wkomponowana w krajobraz i nawiązująca do wzorów lokalnych, o maksymalnej wysokości 3 kondygnacje;
	komunikacja: obsługa głównie z ul. Tczewskiej poprzez lokalną sieć ulic;
	inżynieria: dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: część terenu objęta SZM, ochrona i zachowanie naturalnego charakteru cieku Chełszcząca;

OSIEDLE	WIELGOWO–SŁAWOCIESZE
Nr jednostki planistycznej	**D.W.13**
Powierzchnia w ha	15,55
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** las;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zieleń leśna;
	funkcje uzupełniające: komunikacja drogowa;
	działanie zorganizowane: dopuszcza się przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nieleśne; procedura wywłaszczeń na cele publiczne;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** dopuszcza się przeznaczenie części terenu leśnego pod zainwestowanie miejskie; wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z planem urządzenia lasu;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** obszar gospodarki leśnej;
	zasady zabudowy: zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów służących gospodarce leśnej, sieci i obiektów inżynieryjnych;
	komunikacja: dojazd głównie z ul. Tczewskiej poprzez lokalną sieć ulic;
	inżynieria: dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, teren objęty SZM;

OSIEDLE	WIELGOWO–SŁAWOCIESZE
Nr jednostki planistycznej	**D.W.14**
Powierzchnia w ha	38,77
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** grunty rolne, teren częściowo zabudowany budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi „Osiedle Leśne”; zasilanie w wodę, gaz i energię elektryczną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie indywidualne;
	ochrona przyrody: bezpośrednie sąsiedztwo lasu;
	kolizje, konflikty, bariery: brak układu komunikacyjnego do obsługi jednostki; brak kanalizacji sanitarnej;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
	funkcje uzupełniające: usługi osiedlowe;
	działania zorganizowane: procedura wywłaszczeń na cele publiczne (układ drogowy);
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** wszystkie tereny niezainwestowane przeznacza się pod zainwestowanie miejskie;
	obszary do zainwestowania: cały obszar jednostki;
	obszary i zadania strategiczne: wprowadzenie dróg publicznych w celu skomunikowania terenu jednostki;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** układ przestrzenny zharmonizowany z otoczeniem;
	zasady zabudowy: zabudowa wolno stojąca, wkomponowana w krajobraz i nawiązująca do wzorów lokalnych, o maksymalnej wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych;
	komunikacja: obsługa głównie z ul. Tczewskiej poprzez lokalną sieć ulic;
	inżynieria: istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;

OSIEDLE	WIELGOWO–SŁAWOCIESZE
Nr jednostki planistycznej	**D.W.15**
Powierzchnia w ha	61,98
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** grunty rolne, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: fragmenty terenu przyrodniczo cenne: łąki i pastwiska wysokich klas bonitacyjnych; występowanie siedlisk przyrodniczych: niżowe i górskie łąki (kod 6510);
	kolizje, konflikty, bariery: brak układu komunikacyjnego do obsługi jednostki;
Kierunki	**funkcja dominująca:** usługi (m.in. działalność administracyjna i dydaktyczna, oświata, kultura, hotelarstwo, handel);
	funkcje uzupełniające: usługi sportu i rekreacji, dopuszcza się ograniczone wprowadzenie funkcji mieszkaniowej jako mieszkania funkcyjne przy obiektach usługowych, zieleń urządzona, zieleń naturalna, tymczasowe użytkowanie rolnicze;
	działania zorganizowane: procedura wywłaszczeń na cele publiczne, realizacja układu drogowego;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** tereny niezainwestowane przeznacza się pod zainwestowanie miejskie z zachowaniem wartościowych zasobów przyrody;
	obszary do zainwestowania: cały obszar jednostki;
	obszary i zadania strategiczne: wprowadzenie dróg w celu skomunikowania terenu jednostki;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** układ przestrzenny zharmonizowany z otoczeniem;
	zasady zabudowy: zabudowa wolno stojąca, wkomponowana w krajobraz i nawiązująca do wzorów lokalnych;
	komunikacja: obsługa głównie z ul. Tczewskiej poprzez lokalną sieć ulic;
	inżynieria: istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy, zasilanie w wodę, gaz i energię elektryczną, realizacja nowych sieci; dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: fragment terenu objęty SZM; chronione siedlisko przyrodnicze do zachowania, wybór szczegółowej lokalizacji zabudowy w granicach terenu wskazanego w planie miejscowym, winien uwzględniać występowanie chronionych siedlisk gatunków roślin i zwierząt, wskazanych w ekofizjografii do planu miejscowego;

OSIEDLE	WIELGOWO–SŁAWOCIESZE
Nr jednostki planistycznej	**D.W.16**
Powierzchnia w ha	88,31
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ogrody działkowe, grunty rolne; gazociąg średniego ciśnienia; sieci uzbrojenia;
	ochrona przyrody: ogrody działkowe, łąki, ciek Chełszcząca;
	kolizje, konflikty, bariery: brak układu komunikacyjnego do obsługi jednostki;
Kierunki	**funkcja dominująca:** rolnicza przestrzeń produkcyjna, ogrody działkowe;
	funkcje uzupełniające: zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, nowe drogi;
	działania zorganizowane: dopuszcza się przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne; procedura wywłaszczeń na cele publiczne, skomunikowanie terenu z osiedlem, powiększenie obszaru ogrodów działkowych;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zmiana struktury podziałów parcelacyjnych, wprowadzenie na części terenu zainwestowania miejskiego;
	obszary do zainwestowania: cały obszar jednostki;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** struktura rolnicza z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej;
	zasady zabudowy: zabudowa zagrodowa, obiekty służące produkcji rolniczej, nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna głównie wzdłuż ul. Tatarakowej;
	komunikacja: obsługa głównie z ulicy Tczewskiej poprzez lokalną sieć ulic (ul. Tatarakowa, ul. Gościnna);
	inżynieria: istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy, dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: część terenu objęta SZM, zachowanie i ochrona naturalnych cieków wodnych;

OSIEDLE	WIELGOWO–SŁAWOCIESZE
Nr jednostki planistycznej	**D.W.17**
Powierzchnia w ha	10,41
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:**grunty rolne; gazociąg średniego ciśnienia, sieci uzbrojenia;
	ochrona przyrody: ciek Chełszcząca;
	kolizje, konflikty, bariery: obszar w strefie uciążliwości od linii kolejowej; brak lokalnej sieci ulic do obsługi komunikacyjnej jednostki;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zabudowa usługowa i produkcyjna;
	funkcje uzupełniające: przepompownia ścieków;
	działania zorganizowane: procedura wywłaszczeń na cele publiczne; realizacja drogi dojazdowej do przepompowni ścieków na przedłużeniu ul. Gościnnej;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** wprowadza się zainwestowanie miejskie;
	obszary do zainwestowania: cały obszar jednostki;
	obszary i zadania strategiczne: przepompownia ścieków – inwestycja celu publicznego, wprowadzenie pasa zieleni wysokiej izolacyjnej;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** zabudowa dostosowana do wymagań technologicznych dla przepompowni ścieków z dużym zasobem zieleni;
	zasady zabudowy: obiekty techniczne i technologiczne wolno stojące, zabudowa produkcyjna sytuowana równolegle do linii kolejowej w celu minimalizacji rozprzestrzeniania się hałasu od kolei;
	komunikacja: obsługa z ulic: Tczewskiej i Bałtyckiej, poprzez lokalną sieć ulic;
	inżynieria: budowa przepompowni ścieków, sieci wodociągowej, gazowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłocznego ścieków; istniejące sieci uzbrojenia do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: fragment terenu objęty SZM, ciek naturalny do zachowania i ochrony;

OSIEDLE	WIELGOWO–SŁAWOCIESZE
Nr jednostki planistycznej	**D.W.18**
Powierzchnia w ha	44,26
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa, usługowa, produkcyjna, grunty rolne, las, zieleń nieurządzona, tereny upraw polowych; magistrala wodociągowa, gazociąg średniego ciśnienia, zasilanie w wodę, gaz i energię elektryczną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: bezpośrednie sąsiedztwo lasów;
	ochrona zabytków: występowanie elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej; występowanie obiektów w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: brak kanalizacji sanitarnej; rozprzestrzenianie się hałasu od strony linii kolejowej;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z niezbędnymi obiektami infrastruktury;
	funkcje uzupełniające: zabudowa usługowa (usługi oświaty, kultury, handlu, zdrowia, gastronomii) i rzemieślnicza, zieleń parkowa;
	działania zorganizowane: procedura wywłaszczeń na cele publiczne; realizacja drogi dojazdowej po zachodniej stronie jednostki w celu skomunikowania nowych terenów inwestycyjnych i ich wyposażenia w media;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** wszystkie tereny niezainwestowane przeznacza się pod zainwestowanie miejskie, tereny w rejonie ul. Tatarakowej rezerwuje się na cele usług publicznych (gimnazjum, usługi użyteczności publicznej);
	obszary do zainwestowania: obszary użytkowane rolniczo przeznaczyć pod zainwestowanie miejskie;
	obszary i zadania strategiczne: wprowadzenie zieleni izolacyjnej o charakterze osłonowym w pasie terenu przylegającym do linii kolejowej, realizacja szkoły podstawowej lub gimnazjum; realizacja osiedlowego centrum kultury, realizacja bezkolizyjnego przejścia w tunelu pod linią kolejową;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** struktura przestrzenna do utrzymania i uzupełnień;
	zasady zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy do 3 kondygnacji (ostatnia kondygnacja w dachu), budynki kryte dachami stromymi; ochrona wartościowych obiektów historycznych i układów przestrzennych;.
	komunikacja: obsługa z ulic: Bałtyckiej i Tczewskiej głównie poprzez lokalną sieć ulic;
	inżynieria: istniejące magistrale oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy, realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej; zabytki w gminnej ewidencji zabytków chronione;

OSIEDLE	WIELGOWO–SŁAWOCIESZE
Nr jednostki planistycznej	**D.W.19**
Powierzchnia w ha	6,45
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** szkoła podstawowa; las, zasilanie w wodę, gaz i energię elektryczną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;
	kolizje, konflikty, bariery: brak kanalizacji sanitarnej;
Kierunki	**funkcja dominująca:** usługi, w tym usługi publiczne;
	funkcje uzupełniające: zieleń leśna;
	działania zorganizowane: przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nieleśne; procedura wywłaszczeń na cele publiczne;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** część terenu przeznacza się pod zainwestowanie miejskie, zieleń leśna do zachowania i prowadzenia gospodarki leśnej; wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z planem urządzenia lasu;
	obszary do zainwestowania: grunty nieleśne wzdłuż linii kolejowej przeznacza się na cele usługowe;
	obszary i zadania strategiczne: wprowadzenie głównej ścieżki rowerowej;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** nowa zabudowa wkomponowana w istniejący krajobraz;
	zasady zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy do 3 kondygnacji (ostatnia kondygnacja w dachu), budynki kryte dachami stromymi;
	komunikacja: obsługa z ulic: Prof. Żuka i Długiej, trasa rowerowa na przedłużeniu ul. Gościniec;
	inżynieria: istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, część terenu objęta SZM;

OSIEDLE	WIELGOWO–SŁAWOCIESZE
Nr jednostki planistycznej	**D.W.20**
Powierzchnia w ha	6,45
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** las; sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;
	ochrona zabytków: występowanie elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej, występowanie obiektów w ewidencji konserwatorskiej;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zieleń leśna;
	funkcje uzupełniające: zieleń urządzona, główna ścieżka rowerowa;
	działania zorganizowane: dopuszcza się przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nieleśne, poprowadzenie głównej ścieżki rowerowej;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** dopuszcza się przeznaczenie części terenu leśnego pod zainwestowanie miejskie; wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z uproszczonym planem urządzenia lasu;
	obszary i zadania strategiczne: wprowadzenie głównej ścieżki rowerowej;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** obszar gospodarki leśnej z zielenią miejską;
	zasady zabudowy: zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów służących gospodarce leśnej, sieci i obiektów infrastruktury technicznej, komunikacji drogowej oraz elementów małej architektury;
	komunikacja: dojazd z ulic: Prof. Żuka i Wiślanej, trasa rowerowa wzdłuż granicy miasta;
	inżynieria: istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy, dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, teren objęty SZM;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej;

OSIEDLE	WIELGOWO–SŁAWOCIESZE
Nr jednostki planistycznej	**D.W.21**
Powierzchnia w ha	283,61
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** istniejąca zabudowa mieszkaniowa, usługowa, produkcyjna, kościół, grunty rolne, lasy, cmentarz, zieleń nieurządzona, nieużytki; magistrala wodociągowa, gazociąg średniego ciśnienia, zasilanie w wodę, gaz i energię elektryczną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: zieleń wysoka (cmentarz), zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;
	ochrona zabytków: występowanie elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej; występowanie reliktów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego; obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: na części obszaru brak dojazdu, brak kanalizacji sanitarnej;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z niezbędnymi obiektami infrastruktury;
	funkcje uzupełniające: zabudowa usługowa (usługi oświaty, kultury, sakralne, sportu, turystyki i rekreacji, handlu, zdrowia, gastronomii) i rzemieślnicza, zieleń parkowa, zieleń leśna, cmentarz, drogi osiedlowe;
	działania zorganizowane: dopuszcza się przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nieleśne; procedura wywłaszczeń na cele publiczne; rozbudowa cmentarza;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** wszystkie tereny niezainwestowane przeznacza się pod zainwestowanie miejskie, grunty w rejonie ul. Wesołej i ul. Sasanki rezerwuje się na cele usług publicznych (przedszkole, boisko sportowe, usługi zdrowia), w rejonie ul. Urodzajnej rezerwuje się na cele cmentarza i obiektu kultu religijnego;
	obszary do zainwestowania: obszary niezainwestowane przeznaczyć pod zainwestowanie miejskie;
	obszary i zadania strategiczne: główna ścieżka rowerowa, w rejonie ulicy Bryczkowskiego od Drewnianej do Urodzajnej – obszar renowacji i rehabilitacji zabudowy i infrastruktury technicznej; realizacja dróg dojazdowych do nowych terenów inwestycyjnych w północnej części jednostki (w tym do osiedla Osada Leśna); realizacja kanalizacji sanitarnej;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** struktura przestrzenna do utrzymania i uzupełnień; rewaloryzacja historycznego zespołu zabudowy;
	zasady zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy do 3 kondygnacji (ostatnia kondygnacja w dachu), w centrum osiedla budynki kryte dachami stromymi; zabudowa wolno stojąca, ochrona wartościowych obiektów historycznych i układów przestrzennych; dopuszcza się likwidację lub przekształcenie basenu przeciwpożarowego;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic: Bałtyckiej i Tczewskiej, poprzez lokalną sieć ulic; trasy rowerowe wzdłuż ulic: Borsuczej, Sasanki, oraz odcinków ulic: Bryczkowskiego, Fiołkowej, Wiślanej;
	inżynieria: istniejące magistrale oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: zieleń wysoka (cmentarz)**,** proponowane pomniki przyrody, zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej; występuje strefa W III ochrony archeologicznej; zabytki w gminnej ewidencji zabytków chronione w planie;

OSIEDLE	WIELGOWO–SŁAWOCIESZE
Nr jednostki planistycznej	**D.W.22**
Powierzchnia w ha	31,68
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** las, 1 budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Borowej. Zasilanie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;
	ochrona zabytków: występowanie reliktów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zieleń leśna;
	funkcje uzupełniające: istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z obiektami towarzyszącymi, układ drogowy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zieleń leśna do zachowania i prowadzenia gospodarki leśnej; wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z planem urządzenia lasu oraz uproszczonym planem urządzenia lasu dla lasów komunalnych;
	obszary do zainwestowania: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** istniejąca struktura do zachowania i uzupełnień, obszar gospodarki leśnej;
	zasady zabudowy: zakaz zabudowy za wyjątkiem: obiektów służących gospodarce leśnej na terenie leśnym oraz obiektów towarzyszących istniejącej zabudowie mieszkaniowej poza terenem leśnym, obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji drogowej;
	komunikacja: dojazd głównie z ul. Bałtyckiej poprzez ulice: Bryczkowskiego i Borową;
	inżynieria: istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy, realizacja kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, teren objęty SZM;
	ochrona zabytków: występuje strefa W III ochrony archeologicznej;

OSIEDLE	WIELGOWO–SŁAWOCIESZE
Nr jednostki planistycznej	**D.W.23**
Powierzchnia w ha	42,70
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** las, gazociąg średniego ciśnienia;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zieleń leśna;
	funkcje uzupełniające: komunikacja drogowa, główna ścieżka rowerowa;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zieleń leśna do zachowania i prowadzenia gospodarki leśnej; wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z planem urządzenia lasu; dopuszcza się przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne oraz na potrzeby komunikacji;
	obszary i zadania strategiczne: poprowadzenie ścieżki rowerowej;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** obszar gospodarki leśnej;
	zasady zabudowy: zakaz zabudowy za wyjątkiem: obiektów służących gospodarce leśnej, sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz komunikacji drogowej;
	komunikacja: dojazd z ulic: Tczewskiej poprzez lokalną sieć ulic; trasa rowerowa wzdłuż ul. Fiołkowej;
	inżynieria: istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy, budowa magistrali wodociągowej, dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie” teren objęty SZM;

OSIEDLE	WIELGOWO–SŁAWOCIESZE
Nr jednostki planistycznej	**D.W.24.A**
Powierzchnia w ha	13,60
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** część autostrady A6, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
	ochrona przyrody: bezpośrednie sąsiedztwo lasu;
Kierunki	**klasa ulicy:** autostrada;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu oraz pasy awaryjne;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** połączenie z otaczającymi terenami tylko poprzez planowany węzeł z ul. Nowoprzestrzenną – Tczewską;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
	ochrona przyrody: część terenu objęta SZM;
Inżynieria	elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;

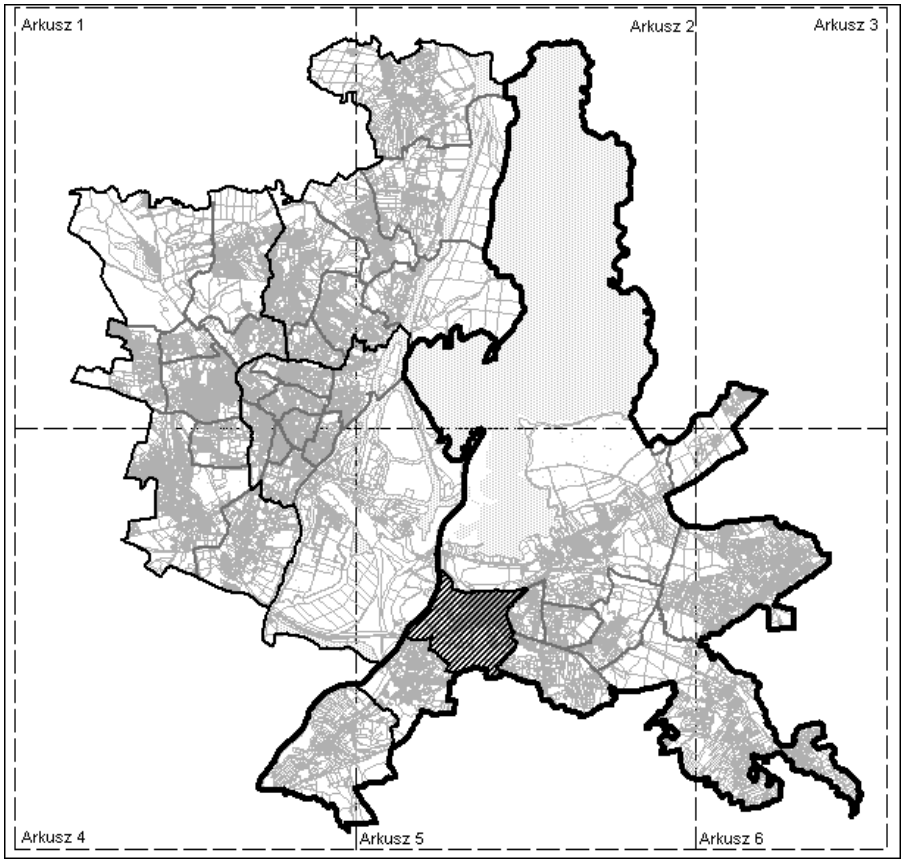
OSIEDLE	WIELGOWO–SŁAWOCIESZE
Nr jednostki planistycznej	**D.W.25.G**
Powierzchnia w ha	3,60
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** część ul. Tczewskiej, tereny leśne; sieci uzbrojenia;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;
Kierunki	**klasa ulicy:** główna;
	przekrój ulicy: min. jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu;
	trasy rowerowe: wprowadza się;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przebudowa odcinka istniejącej ulicy, połączenie z autostradą A6 poprzez planowany węzeł;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona przyrody: fragment teren objęty SZM;
Inżynieria	sieci uzbrojenia do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;

OSIEDLE	WIELGOWO–SŁAWOCIESZE
Nr jednostki planistycznej	**D.W.26.Z**
Powierzchnia w ha	6,37
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** część ul. Tczewskiej**,** grunty rolne, tereny leśne; kolektor deszczowy, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;
	ochrona zabytków: na wsch. krańcu jednostki występuje układ przestrzenny o wartości lokalnej;
Kierunki	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: min. jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu;
	trasy rowerowe: wprowadza się wzdłuż ulicy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie istniejącego przekroju jezdni z dopuszczalnymi niewielkimi korektami jej geometrii;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona przyrody: fragment terenu objęty SZM;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej;
Inżynieria	istniejący kolektor oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy, dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;

OSIEDLE	WIELGOWO–SŁAWOCIESZE
Nr jednostki planistycznej	**D.W.27.Z**
Powierzchnia w ha	3,33
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ul. Bałtycka, ul. Prof. Tomasza Żuka**,** grunty rolne, tereny leśne, magistrala wodociągowa, kolektor deszczowy, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: fragmenty w sąsiedztwie lasu;
	ochrona zabytków: jednostka stanowi zasadniczy element układu przestrzennego o wartości lokalnej;
Kierunki	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu;
	trasy rowerowe: wprowadza się;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zachowanie istniejącego przekroju jezdni z dopuszczalnymi niewielkimi korektami jej geometrii; przekroczenie linii kolejowej w drugim poziomie;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona przyrody: fragment terenu objęty SZM;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej;
Inżynieria	istniejąca magistrala i kolektor oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE
ZDROJE

Osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej o zróżnicowanej intensywności, zdominowane przez drogowy i kolejowy układ komunikacyjny oraz uwarunkowania naturalne: rzekę Regalicę i Wzgórza Bukowe i tereny leśne, pełni funkcję ośrodka dzielnicowego, z bardzo zróżnicowaną ofertą w zakresie usług, handlu i rzemiosła, jako węzeł przesiadkowy, ponadlokalne centrum handlowe (z udziałem handlu wielkopowierzchniowego) oraz skupia obiekty infrastruktury technicznej o znaczeniu dzielnicowym (m.in. oczyszczalnia ścieków). W osiedlu znajduje się Park Leśny Zdroje o niepowtarzalnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych. Na terenie osiedla znajdują się trzy obszary Natura 2000: obszar specjalnej ochrony ptaków „Dolina Dolnej Odry" PLB320003 oraz dwa specjalne obszary ochrony siedlisk „Dolna Odra" PLH320037 i „Wzgórza Bukowe" PLH320020. Duży udział zieleni urządzonej i nieurządzonej w osiedlu oraz fakt graniczenia z obszarami Natura 2000 nakłada szczególne obowiązki w zakresie ochrony przyrody i środowiska (w tym wzmocnienia powiązań ekologicznych). Na terenach przywodnych wskazuje się lokalizacje usług sportu, rekreacji i turystyki wodnej oraz możliwości lokalizacji usług związanych z ich obsługą oraz powiązaniem ciągami pieszymi i rowerowymi.
Ze względów sanitarnych, jako teren wydzielony traktuje się lokalizację oczyszczalni ścieków. Osiedle rozwijać się będzie jako obszar zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz ponadlokalny ośrodek usług turystyczno-rekreacyjnych w oparciu o dostęp do rz. Regalicy i posiadane zasoby unikatowych terenów zieleni.



Id: 7CB01607-DAE5-4E61-9DEF-4AD7A669374C. Podpisany

OSIEDLE	ZDROJE
Nr jednostki planistycznej	**D.Z.01**
Powierzchnia w ha	38,70
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** wyspa Siedlińska Kępa, użytki zielone – łąki, zarośla; wody śródlądowe - kanał Cegielnika;
	ochrona przyrody: trzcinowiska i szuwary, fragment terenu w otulinie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, obszar specjalnej ochrony ptaków i specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000,
	kolizje, konflikty, bariery: lądowy obszar zagrożony powodzią, obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie; ograniczona dostępność komunikacyjna;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zieleń naturalna;
	funkcje uzupełniające: usługi: sportu, rekreacji, turystyki wodnej, wykorzystującej dostęp do akwenów żeglownych, m.in. przystanie wodne, stanice wędkarskie, dopuszcza się postój taboru towarowego i technicznego żeglugi śródlądowej i innych jednostek pływających; dopuszcza się przeprawy promowe z/na Prawobrzeże;
	działania zorganizowane: utworzenie miejsc wypoczynku i rekreacji w południowej części wyspy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zagospodarowanie terenu i architektura wkomponowane w istniejący układ przyrodniczo-krajobrazowy;
	obszary do zainwestowania: tereny usług sportu i rekreacji przyległe do śródlądowych wód powierzchniowych w południowej części wyspy (kan. Cegielinka);
	obszary i zadania strategiczne: ochrona przyrody;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** zachowanie istniejącego układu przyrodniczo-krajobrazowego z możliwością wprowadzenia w południowej części wyspy zabudowy i zagospodarowania terenu pod funkcje turystyki wodnej z uwzględnieniem zagrożenia powodzią; działania inwestycyjne związane z zagospodarowaniem terenu na ww. funkcje poprzedzone wspólną koncepcją dla całego terenu;
	zasady zabudowy: zabudowa i zagospodarowanie terenu dostosowane do wymagań ruchu lotniczego; zakaz wznoszenia obiektów mogących utrudnić spływ wód powodziowych; zabudowa wolno stojąca, pawilonowa, materiały wykończeniowe i technologie budowlane tradycyjne, dachy o parametrach dowolnych, obowiązuje utrzymanie nabrzeża naturalnego;
	komunikacja: dojazd z ul. Eskadrowej, dostęp drogą wodną, dopuszcza się przeprawę promową przez kanał Cegielinka; dopuszcza się przebudowę przyczółków dawnego mostu kolejowego w celu usytuowania zabytkowego mostu (przęsła) zwodzonego z Podjuch;
	inżynieria: dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: trzcinowiska i szuwary do zachowania, postulowana zmiana granic otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, obszar specjalnej ochrony ptaków i specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000, teren objęty SZM;

OSIEDLE	ZDROJE
Nr jednostki planistycznej	**D.Z.02**
Powierzchnia w ha	78,01
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** nieliczna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, ogólnomiejskie usługi oświaty - Zespół Szkół Ogrodniczych im Saperów, działalność usługowo-rzemieślnicza i usługowo-produkcyjna - Chemiczna Spółdzielnia Inwalidów, zabudowa i zainwestowanie tymczasowe o charakterze usługowo-magazynowym, podmokłe tereny niezainwestowane (częściowo zadrzewione) i zieleń naturalna w granicach byłego komunalnego ujęcia wód podziemnych „Zdroje"; magistrala wodociągowa, kolektor tłoczny ścieków;
	ochrona przyrody: sieć rowów i kanałów, łąki, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, ochrona zasobów wód podziemnych, obszar specjalnej ochrony ptaków i specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000; siedlisko przyrodnicze: łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (kod 91E0);
	ochrona zabytków: występowanie elementów układu przestrzennego o wartości ponadlokalnej i lokalnej;
	kolizje, konflikty, bariery; obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie; część obszaru zagrożona powodzią;
Kierunki	**funkcja dominująca:** usługi sportu, rekreacji i turystyki wodnej (np. przystanie wodne, w tym wędkarskie), zespoły marin i obiektów rekreacyjnych związanych z wodą wraz z niezbędnym zapleczem techniczno-komunikacyjnym i socjalno-usługowym); zieleń urządzona, zieleń naturalna, z możliwością wprowadzenia elementów stwarzających warunki do rekreacji biernej;
	funkcje uzupełniające: usługi związane z obsługą rekreacji i turystyki wodnej (w tym np. warsztaty szkutnicze, miejsce postoju dla małych jednostek pływających, baza noclegowa, gastronomia), bazy rybackie, usługi oświaty i inne związane z działalnością dydaktyczną – możliwość realizacji zaplecza administracyjnego i ogrodniczego dla ogrodu botanicznego w granicach Szczecińskiego Parku Krajobrazowego; mieszkalnictwo zbiorowe (internat, hotel), mieszkalnictwo istniejące legalnie i w postaci pojedynczych lokali mieszkalnych przy obiektach usługowych - pod warunkiem rozstrzygnięcia w planie miejscowym o sposobie zabezpieczeń przeciwpowodziowych zgodnie z odrębnymi przepisami; pompownia wody, handel w obiektach o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000 m^2;
	działania zorganizowane: zachowanie i odbudowa kanału wodnego (pogłębienie i naprawa umocnień brzegowych); dostosowanie umocnień brzegowych rz. Regalicy i kan. Cegielinka do potrzeb turystyki wodnej, bazy rybackiej, wędkarskiej i ochrony przeciwpowodziowej; uporządkowanie terenów komunalnych zdewastowanych poprzez chaotyczne zagospodarowanie i zabudowę tymczasową (wprowadzonych podczas dzierżaw czasowych); zabezpieczenie studni byłego ujęcia wody i realizacja infrastruktury inżynieryjnej w zakresie gospodarki wodno – ściekowej warunkiem wprowadzenia nowego zainwestowania;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** częściowe utrzymanie legalnie istniejącego zainwestowania z możliwością przebudowy i rozbudowy; dopuszcza się korektę linii brzegowej i realizację wewnętrznych basenów dla jednostek pływających; wprowadzenie nowego zainwestowania wymaga docelowych rozwiązań w zakresie gospodarki wodno – ściekowej;
	obszary do zainwestowania: teren poza obszarem usytuowania studni byłego ujęcia wody; charakter zainwestowania zróżnicowany w zależności od wprowadzonych rozwiązań i uwarunkowań terenowych, za szczególnym uwzględnieniem ochrony: przeciwpowodziowej, zasobów wód podziemnych, obszaru specjalnej ochrony ptaków i specjalnego obszaru ochrony siedlisk NATURA 2000;

	obszary i zadania strategiczne: inwestycje w zakresie usług sportu, rekreacji i turystyki wodnej o znaczeniu ponadlokalnym; objęcie terenu ochroną przeciwpowodziową;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** struktura do zachowania i uzupełnień; północna część obszaru oraz pas terenu wzdłuż rz. Regalicy i kan. Cegielinka pełnią istotną rolę w systemie powiązań obszarów zieleni miejskiej;
	zasady zabudowy: zakaz zabudowy na obszarze usytuowania studni byłego ujęcia wody; zabudowa i zagospodarowanie terenu dostosowane do wymagań ruchu lotniczego; ekstensywne zainwestowanie dostosowane do istniejących walorów krajobrazowych (ekspozycja terenu od strony rz. Regalicy);
	komunikacja: dojazd z ul. Batalionów Chłopskich;
	inżynieria: istniejąca magistrala wodociągowa, kolektor tłoczny ścieków do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych, budowa pompowni wody; budowa magistrali wodociągowej; planowana elektroenergetyczna linia kablowo-napowietrzna 110 kV; zabezpieczenie studni byłego ujęcia wody;
	ochrona przyrody: zachowanie otwartych rowów i kanałów, część terenu objęta SZM, ochrona zasobów wód podziemnych, postulowana zmiana granic otuliny SPK, obszar specjalnej ochrony ptaków i specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000; wybór szczegółowej lokalizacji zabudowy w granicach terenu wskazanego w planie miejscowym, winien uwzględniać występowanie siedlisk chronionych gatunków roślin i zwierząt, wskazanych w ekofizjografii do planu miejscowego;
	ochrona zabytków: w rejonie skrzyżowania ulic: Batalionów Chłopskich i Jarzębinowej do ustalenia w planie strefa ochrony konserwatorskiej;

OSIEDLE	ZDROJE
Nr jednostki planistycznej	**D.Z.03**
Powierzchnia w ha	9,80
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** komunalna oczyszczalnia ścieków „Zdroje”; kolektory sanitarny i deszczowy, kolektor tłoczny ścieków;
	ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;
	kolizje, konflikty, bariery: występuje uciążliwość dla otoczenia, obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin - Dąbie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** oczyszczanie ścieków i przeróbka osadu;
	funkcje uzupełniające: funkcje związane z gospodarką wodno-ściekową;
	działania zorganizowane: rozbudowa oczyszczalni;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** utrzymanie istniejącego zainwestowania z możliwością rozbudowy, przebudowy i modernizacji inwestycji;
	obszary do zainwestowania: cały teren jednostki;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu dzielnicowym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** struktura do zachowania i uzupełnień;
	zasady zabudowy: zabudowa i zagospodarowanie terenu dostosowane do wymagań ruchu lotniczego;
	komunikacja: obsługa z ulic Łozowej i Wspólnej;
	inżynieria: istniejąca oczyszczalnia ścieków, kolektory oraz sieci uzbrojenia do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: postulowana zmiana granic otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;

OSIEDLE	ZDROJE
Nr jednostki planistycznej	**D.Z.04**
Powierzchnia w ha	61,67
Uwarunkowania	**stan zainwestowania**: zabudowa mieszkaniowa**,** usługowa (w tym: handel, przychodnia zdrowia, poczta), rzemiosło, ogrodnictwo, sady, zabudowa i zainwestowanie tymczasowe o charakterze usługowo-magazynowym, użytki zielone – łąki, zarośla, roślinność krzewiasta i grupy zadrzewień - typowe dla podmokłych obszarów przywodnych, system kanałów melioracyjnych, wały przeciwpowodziowe; kolektory sanitarny i deszczowy, kolektor tłoczny ścieków; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia, stacja zasilająca wysokiego napięcia „Zdroje”; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, ogrzewanie indywidualne;
	ochrona przyrody: wartościowa zieleń przybrzeżna, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, obszar specjalnej ochrony ptaków i specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;
	ochrona zabytków: występowanie elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej; występowanie obiektów w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie; część obszaru zagrożona powodzią; niekorzystne oddziaływanie komunikacji drogowej, część budynków przy ul. Batalionów Chłopskich do wyburzenia ze względu na poszerzenie ulicy;
Kierunki	**funkcja dominująca:** istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności przy ul. Batalionów Chłopskich, rolnicza przestrzeń produkcyjna - uprawy ogrodnicze, zieleń naturalna wzdłuż rzeki Regalicy;
	funkcje uzupełniające: usługi osiedlowe i dzielnicowe, m.in. usługi administracji, usługi opieki nad zwierzętami (np. schronisko dla zwierząt w rejonie ul. Łozowej dla dzielnicy Prawobrzeże), rzemiosło z wyłączeniem składowania, przy ul. Jarzębinowej usługi sportu, rekreacji i turystyki, istniejąca działalność produkcyjna o charakterze stałym, handel w obiektach o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m^2 (przy ul. Batalionów Chłopskich), zieleń urządzona; dopuszcza się wprowadzenie funkcji mieszkaniowej jako mieszkania funkcyjne przy obiektach usługowych;
	działania zorganizowane: ochrona przeciwpowodziowa; utrzymywanie w stanie funkcjonalności systemu rowów melioracyjnych;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** nowe zainwestowanie dostosowane do istniejących naturalnych walorów krajobrazowych (ekspozycja Międzyodrza); w pierzei ul. Batalionów Chłopskich należy dążyć do adaptacji zabudowy mieszkaniowej w parterach na cele usługowe; uzupełnienie uzbrojenia terenów;
	obszary do zainwestowania: pas terenu wzdłuż korony wałów przeciwpowodziowych - jako ciąg pieszy i ścieżka rowerowa; poza terenami upraw ogrodniczych i wałów przeciwpowodziowych - tereny do przekształceń i zainwestowania, w tym uzupełnienie pierzei ul. ul. Batalionów Chłopskich zabudową usługową z możliwością realizacji mieszkań funkcyjnych;
	obszary i zadania strategiczne: wprowadzenie ochrony prawnej dla projektowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** zabudowa skupiona wzdłuż ul. Batalionów Chłopskich - do kontynuowania i uzupełnień w nawiązaniu do historycznej struktury osiedla, na pozostałych terenach ekstensywna zabudowa z zielenią towarzyszącą;
	zasady zabudowy: zabudowa i zagospodarowanie terenu dostosowane do wymagań ruchu lotniczego; zabudowa wkomponowana w krajobraz; wykształcenie ciągu zabudowy usługowo-mieszkaniowej w północnej pierzei ul. Batalionów Chłopskich; maksymalna wysokość zabudowy do 3 kondygnacji, forma zabudowy w pierzei ul. Batalionów Chłopskich dostosowana do historycznych wzorców lokalnych (charakterystycznych dla pierzei ulicy); dopuszcza się przebudowę przyczółków dawnego mostu kolejowego w celu usytuowania zabytkowego mostu (przęsła) zwodzonego z Podjuch;

	komunikacja: obsługa z ul. Batalionów Chłopskich głównie poprzez lokalną sieć ulic; przebieg trasy rowerowej;
	inżynieria: istniejące kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; stacja zasilająca wysokiego napięcia do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy; elektroenergetyczna linia 110 kV do likwidacji; planowane elektroenergetyczne linie kablowe 110 kV i magistrala cieplna; realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych; budowa stacji zasilającej trakcję tramwajową;
	ochrona przyrody: zachowanie wartościowej zieleni przybrzeżnej, wzdłuż kan. Cegielinka proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy, fragment terenu objęty SZM, postulowana zmiana granic otuliny SPK, obszar specjalnej ochrony ptaków i specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;
	ochrona zabytków: w rejonie ul. Batalionów Chłopskich do ustalenia w planie strefa ochrony konserwatorskiej; zabytki w gminnej ewidencji zabytków do ochrony w planie;

OSIEDLE	ZDROJE
Nr jednostki planistycznej	**D.Z.05**
Powierzchnia w ha	12,55
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa, usługi handlu, grunty rolne, uprawy ogrodnicze; kolektor sanitarny; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;
	ochrona zabytków: występowanie elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej, występowanie obiektów w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie; niekorzystne oddziaływanie komunikacji drogowej; utrudniony dostęp komunikacyjny od strony ul. Żołędziowej do terenów w rejonie ul. Łozowej; kolektor sanitarny; część obszaru zagrożona powodzią;
Kierunki	**funkcja dominująca:** usługi osiedlowe i dzielnicowe; istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
	funkcje uzupełniające: punkt odbioru odpadów problemowych, w tym odpadów remontowo-budowlanych, prowadzonych w ramach selektywnej zbiórki odpadów komunalnych;
	działania zorganizowane: wytworzenie harmonijnej pierzei ul. Leszczynowej oraz ul. Batalionów Chłopskich; rozbudowa układu komunikacyjnego;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** w pierzei ul. Batalionów Chłopskich należy dążyć do adaptacji zabudowy mieszkaniowej w parterach na cele usługowe, uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej; uzupełnienie uzbrojenia terenów;
	obszary do zainwestowania: działki niezabudowane;
	obszary i zadania strategiczne: poprawa standardu zamieszkania;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** struktura do kontynuowania i uzupełnień nową zabudową w nawiązaniu do wzorców lokalnych;
	zasady zabudowy: zabudowa i zagospodarowanie terenu dostosowane do wymagań ruchu lotniczego; nowa zabudowa usługowa w pierzei ul. Leszczynowej o maksymalnej wysokości: 17 m; nowe budynki w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Żołędziowej i ul. Zakątek - wolno stojące o maksymalnej wysokości do 3 kondygnacji kryte dachami stromymi, na zapleczu ul. Batalionów Chłopskich i ul. Łozowej - wolno stojące lub bliźniacze o maksymalnej wysokości do 2 kondygnacji; w zabudowie mieszkaniowej należy dążyć do nie zmniejszania udziału powierzchni biologicznie czynnej poniżej 50% powierzchni działki budowlanej; dominanta przestrzenna na skrzyżowaniu ulic Leszczynowej i Batalionów Chłopskich;
	komunikacja: obsługa z ulic Leszczynowej i Batalionów Chłopskich, głównie poprzez lokalna sieć ulic;
	inżynieria: istniejący kolektor oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: postulowana zmiana granic otuliny SPK;
	ochrona zabytków: na części obszaru do ustalenia w planie strefa ochrony konserwatorskiej; zabytki w gminnej ewidencji zabytków do ochrony w planie miejscowym;

OSIEDLE	ZDROJE
Nr jednostki planistycznej	**D.Z.06**
Powierzchnia w ha	9,79
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa wielorodzinna i usługi, stacja paliw, usługi handlu, oświaty, drobna wytwórczość, zieleń urządzona i nieurządzona; zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia terenu; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, kolektory deszczowe; ogrzewanie lokalne i indywidualne;
	ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;
	ochrona zabytków: występowanie elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej; występowanie obiektów w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie; niekorzystne oddziaływanie komunikacji drogowej; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej i niskiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: usługi osiedlowe i dzielnicowe; administracja, rzemiosło usługowe i produkcyjne, obsługa komunikacji drogowej;
	działania zorganizowane: w rejonie ul. Hangarowej utworzenie zespołu zabudowy administracyjno-usługowej;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** uzupełnienie istniejącej zabudowy od strony ul. Hangarowej z zastosowaniem rozwiązań technicznych minimalizujących rozprzestrzenianie sie hałasu od strony lotniska i komunikacji drogowej; należy dążyć do koncentracji usług od strony ulic: Hangarowej, Leszczynowej, Batalionów Chłopskich;
	obszary do zainwestowania: tereny niezainwestowane między ul. Hangarową a ul. Winogronową;
	obszary i zadania strategiczne: realizacja projektowanej elektroenergetycznej linii kablowej wysokiego napięcia;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** struktura przestrzenna do utrzymania i uzupełnień obiektami usługowymi; należy dążyć do harmonijnego zakomponowania pierzei ul. Hangarowej - z uwzględnieniem zabudowy i zagospodarowania terenu w sąsiedztwie oraz ekspozycji pierzei z drogowych obiektów inżynieryjnych w ciągu ul. Leszczynowej i trasy tramwajowej;
	zasady zabudowy: zabudowa i zagospodarowanie terenu dostosowane do wymagań ruchu lotniczego; nowa zabudowa mieszkaniowa w typie zabudowy sąsiedniej, przy ul. Hangarowej nowa zabudowa usługowa w formie zamknięć kompozycyjnych widoków od strony ulic zewnętrznych i trasy tramwajowej; wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - do 3 kondygnacji, a zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej - do 4 kondygnacji;
	komunikacja: obsługa głównie z ulic Batalionów Chłopskich i Leszczynowej poprzez ulice Wczasów i Winogronową;
	inżynieria: istniejące kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; elektroenergetyczna linia 110 kV do likwidacji; planowane; elektroenergetyczna linia kablowa 110 kV i magistrala cieplna; realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: postulowana zmiana granic otuliny SPK;
	ochrona zabytków: zabytki w gminnej ewidencji zabytków do ochrony w planie;

OSIEDLE	ZDROJE
Nr jednostki planistycznej	**D.Z.07**
Powierzchnia w ha	7,48
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** usługi, rzemiosło i stacja paliw, zabudowa mieszkaniowa, zieleń urządzona i nieurządzona, zasilanie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia terenu; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
	ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;
	kolizje, konflikty, bariery: obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie; niekorzystne oddziaływanie komunikacji drogowej; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
Kierunki	**funkcja dominująca:** usługi dzielnicowe i ogólnomiejskie; administracja, rzemiosło usługowe i produkcyjne;
	funkcje uzupełniające: obsługa komunikacji drogowej, zieleń urządzona;
	działania zorganizowane: uporządkowanie struktury władania poprzez zastosowanie procedury gruntów zamiennych;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** uzupełnienie istniejącej zabudowy od strony ul. Hangarowej z zastosowaniem rozwiązań technicznych minimalizujących rozprzestrzenianie się hałasu od strony lotniska na sąsiednie tereny mieszkaniowe; należy dążyć do adaptacji zabudowy mieszkaniowej w parterach na cele usługowe;
	obszary do zainwestowania: grunty o przemieszanej strukturze stanu władania między ul. Struga, trasą tramwajową a ul. Gryfińską;
	obszary i zadania strategiczne: przebudowa napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV na kablową;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** należy dążyć do harmonijnego zakomponowania pierzei ul. Hangarowej i ul. Struga - z uwzględnieniem zabudowy i zagospodarowania terenu w sąsiedztwie oraz ekspozycji pierzei z drogowych obiektów inżynieryjnych w ciągu ul. Gryfińskiej i trasy tramwajowej; uzupełnienie istniejącej zabudowy;
	zasady zabudowy: zabudowa i zagospodarowanie terenu dostosowane do wymagań ruchu lotniczego; nowa zabudowa w typie zabudowy sąsiedniej, maksymalna wysokość do 4 kondygnacji; budynki kryte dachami płaskimi; dominanta przestrzenna u zbiegu ulic Hangarowej i Struga;
	komunikacja: obsługa jednostki z ul. Gryfińskiej, możliwy dojazd z ul. Struga;
	inżynieria: istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; elektroenergetyczna linia 110 kV do likwidacji; realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: postulowana zmiana granic otuliny SPK;

OSIEDLE	ZDROJE
Nr jednostki planistycznej	**D.Z.08**
Powierzchnia w ha	36,23
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna, usługi osiedlowe (szkoła podstawowa, dwa przedszkola, przychodnia zdrowia, kościół, obiekty handlowe), targowisko, zespół garaży, obiekty rzemieślnicze, las, zieleń urządzona, dworzec PKP; magistrale wodociągowe; zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: zieleń leśna – Leśny Kompleks Promocyjny ”Puszcze Szczecińskie”, zbiornik wodny, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;
	ochrona zabytków: występowanie elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej; występowanie obiektów w ewidencji konserwatorskiej; kościół p.w. Świętego Ducha w rejestrze zabytków;
	kolizje, konflikty, bariery: obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie; niekorzystne oddziaływanie komunikacji drogowej i kolejowej;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz wielorodzinna niskiej i wysokiej intensywności, usługi osiedlowe w zakresie oświaty i kultury, sakralne, usługi handlu (w tym usługi handlu w obiektach o powierzchni sprzedaży do 2000 m^2);
	funkcje uzupełniające: usługi, rzemiosło usługowe i produkcyjne, zespół garaży, zieleń urządzona o charakterze parkowym i osłonowym od strony linii kolejowej; dopuszcza się ograniczone wprowadzenie funkcji mieszkaniowej jako mieszkania funkcyjne przy obiektach usługowych;
	działania zorganizowane: realizacja pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż linii kolejowej;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** uzupełnienie zainwestowania miejskiego programem usług osiedlowych i ogólnomiejskich (np. centrum ekumeniczne), usługami związanymi z obsługa turystyki i rekreacji;
	obszary do zainwestowania: tereny niezagospodarowane z wyłączeniem terenu zieleni parkowej wokół stawu przy ul. Przytulnej oraz terenów niezbędnych do wprowadzenia zieleni osłonowej od strony linii kolejowej;
	obszary i zadania strategiczne: ochrona przed hałasem istniejącej zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulic: Kopalniana, Kamińskiego, Tarniny, Czeremchowa, Przytulna, Osiedleńcza; obszar renowacji i rehabilitacji zabudowy i infrastruktury technicznej;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** struktura do kontynuowania i uzupełnień w nawiązaniu do historycznej struktury osiedla;
	zasady zabudowy: zabudowa i zagospodarowanie terenu dostosowane do wymagań ruchu lotniczego; zabudowa wolno stojąca, wkomponowana w istniejący układ urbanistyczny i krajobrazowy, nawiązująca do wzorców lokalnych;
	komunikacja: obsługa z ulic Batalionów Chłopskich i Walecznych głównie poprzez lokalną sieć ulic; wzdłuż ul. Kopalnianej trasa rowerowa;
	inżynieria: istniejące magistrale oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych; budowa magistrali wodociągowej;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny ”Puszcze Szczecińskie”, otulina SPK, fragment terenu w postulowanej zmianie granic otuliny SPK; część terenu objęta SZM, zachowanie i ochrona zbiornika wodnego wraz z zielenią otaczającą, zieleń izolacyjna wzdłuż linii kolejowej;
	ochrona zabytków: na części obszaru do ustalenia w planie strefa ochrony konserwatorskiej, zabytki w gminnej ewidencji zabytków do ochrony w planie, zabytek w rejestrze do ochrony wg zaleceń organu ds. ochrony zabytków;

OSIEDLE	ZDROJE
Nr jednostki planistycznej	**D.Z.09**
Powierzchnia w ha	13,21
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna, osiedlowe usługi oświaty z zapleczem sportowym (szkoła podstawowa i gimnazjum, boisko sportowe), usługi, zieleń nieurządzona, magistrala wodociągowa, kolektor deszczowy; zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;
	ochrona zabytków: występowanie elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej, obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie; niekorzystne oddziaływanie komunikacji drogowej i kolejowej;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna wysokiej intensywności, usługi oświaty i sportu;
	funkcje uzupełniające: usługi osiedlowe, w tym handel w obiektach o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m^2, zieleń urządzona, w tym osłonowa od strony linii kolejowej;
	działania zorganizowane: wytworzenie pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż linii kolejowej relacji Szczecin Gł. – Szczecin Dąbie;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** utrzymanie istniejącego zainwestowania z możliwością rozbudowy, przebudowy, modernizacji oraz uzupełnień drobną zabudową lub zielenią wysoką; nowa zabudowa w nawiązaniu do wzorców lokalnych istniejących w sąsiedztwie;
	obszary do zainwestowania: niezabudowane tereny wzdłuż ul. Walecznych i ul. Batalionów Chłopskich (pozwalające na uzupełnienie pierzei ulic);
	obszary i zadania strategiczne: realizacja zieleni izolacyjnej wzdłuż linii kolejowej relacji Szczecin Gł. – Szczecin Dąbie; w rejonie ulic: Batalionów Chłopskich, Widok, Piechoty - obszar renowacji i rehabilitacji zabudowy i infrastruktury technicznej;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** zabudowa i zagospodarowanie terenu wkomponowane w lokalne walory krajobrazowe; w rejonie ronda Ułanów Polskich zamknięcie kompozycyjne widoków od strony ul. Leszczynowej;
	zasady zabudowy: zabudowa i zagospodarowanie terenu dostosowane do wymagań ruchu lotniczego; nowa zabudowa wkomponowana w istniejący układ urbanistyczny;
	komunikacja: obsługa z ulic Batalionów Chłopskich i Walecznych głównie poprzez lokalną sieć ulic;
	inżynieria: istniejąca magistrala, kolektor oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; budowa magistrali wodociągowej; planowane: elektroenergetyczna linia kablowa 110 kV i magistrala cieplna; dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: postulowana zmiana granic otuliny SPK, zieleń izolacyjna wzdłuż linii kolejowej;
	ochrona zabytków: na części obszaru do ustalenia w planie strefa ochrony konserwatorskiej, zabytki w gminnej ewidencji zabytków do ochrony w planie;

OSIEDLE	ZDROJE
Nr jednostki planistycznej	**D.Z.10**
Powierzchnia w ha	8,92
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna, usługi, rzemiosło, magazyny, zieleń nieurządzona; zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV; magistrala wodociągowa, kolektor sanitarny;
	ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;
	ochrona zabytków: obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie; niekorzystne oddziaływanie komunikacji drogowej i kolejowej; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna o wysokiej intensywności;
	funkcje uzupełniające: zabudowa usługowa, obiekty rzemieślnicze i magazyny, parking dla samochodów osobowych związany z obsługą szybkiego tramwaju, garaże, zieleń urządzona i osłonowa od strony linii kolejowej;
	działania zorganizowane: realizacja zieleni izolacyjnej wzdłuż linii kolejowej relacji Szczecin Gł. – Szczecin Dąbie;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** utrzymanie istniejącego zainwestowania z możliwością rozbudowy, przebudowy, modernizacji oraz uzupełnień zabudową lub zielenią wysoką; nowa zabudowa w nawiązaniu do wzorców lokalnych istniejących w sąsiedztwie;
	obszary do zainwestowania: tereny bezpośrednio przyległe do trasy tramwajowej SST – przeznaczone na parkingi;
	obszary i zadania strategiczne: parking dla obsługi samochodów osobowych związany z obsługą szybkiego tramwaju;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** struktura przestrzenna do utrzymania i uzupełnień; zieleń izolacyjna od strony linii kolejowej; należy dążyć do harmonijnego zakomponowania pierzei ul. Gryfińskiej i od strony trasy tramwajowej - z uwzględnieniem zabudowy i zagospodarowania terenu w sąsiedztwie oraz ekspozycji pierzei z drogowych obiektów inżynieryjnych w ciągu ul. Gryfińskiej i trasy tramwajowej;
	zasady zabudowy: zabudowa i zagospodarowanie terenu dostosowane do wymagań ruchu lotniczego; utrzymanie i kontynuacja form istniejącej zabudowy;
	komunikacja: obsługa z ul. Gryfińskiej głównie poprzez ulice Torfową i Bagienną;
	inżynieria: istniejąca magistrala, kolektor oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; elektroenergetyczna linia 110 kV do likwidacji, realizacja nowych sieci, budowa magistrali wodociągowej;
	ochrona przyrody: postulowana zmiana granic otuliny SPK, zieleń izolacyjna wzdłuż linii kolejowej;
	ochrona zabytków: zabytki w gminnej ewidencji zabytków do ochrony w planie;

OSIEDLE	ZDROJE
Nr jednostki planistycznej	**D.Z.11**
Powierzchnia w ha	175,98
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** pojedyncza zabudowa mieszkaniowa, restauracja i hotel „Szmaragd", restauracja „Grota", polana rekreacyjna i widokowa, szlaki turystyczne, jez. Szmaragdowe, las - teren Parku Leśnego Zdroje; zasilanie w wodę, gaz i energię poprzez istniejący system uzbrojenia; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV; magistrala wodociągowa, kolektor deszczowy, magistrala gazowa wysokiego ciśnienia;
	ochrona przyrody: Park Leśny Zdroje, Szczeciński Park Krajobrazowy „Puszcza Bukowa", pomniki przyrody ożywionej, Rezerwat Przyrody „Zdroje", zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie", specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne;
	ochrona zabytków: występowanie reliktów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego; obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: brak zaplecza parkingowego dla autokarów i bazy dla rekreacji i turystyki krajoznawczej; antropopresja; obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dabie; magistrala gazowa wysokiego ciśnienia wzdłuż autostrady, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zieleń leśna o charakterze parkowym z urządzeniami rekreacji i turystyki w formie ciągów pieszych i rowerowych, polan widokowych i rekreacyjnych; poza terenami leśnymi usługi sportu, rekreacji i turystyki;
	funkcje uzupełniające: usługi służące rekreacji i turystyce jak np.: hotel, pensjonat, gastronomia, handel w obiektach o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 100 m^2 oraz obiekty kultury i edukacyjno-dydaktyczne jak np.: muzeum przyrodnicze, centrum edukacji ekologicznej i turystycznej, plenerowe obiekty ekspozycyjno-wystawiennicze, zaplecze parkingowe, istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; możliwość lokalizacji ogrodu botanicznego pomiędzy: Parkiem Leśnym Zdroje, linią kolejową oraz ul. Poległych i ul. Wzgórze;
	działania zorganizowane: ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu, dopuszcza się przeznaczenie części gruntu leśnego na cele nieleśne, tj. na cele turystyki, rekreacji i towarzyszących im usług (np. obszary bez drzew, polanki śródleśne, teren po dawnej zabudowie);
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zagospodarowanie rekreacyjno-turystyczne dostosowane do aktualnych przepisów na obszarze Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa" i Parku Leśnego Zdroje, na gruntach leśnych dopuszcza się urządzenia turystyki i rekreacji jak: stoły, ławki, mostki, zadaszenia, miejsce na ogniska; grunty w rejonie ul. Kopalnianej przeznacza się na cele usług publicznych np. centrum edukacji ekologicznej i turystycznej; dopuszcza się adaptacje istniejącej zabudowy mieszkaniowej na usługi turystyczne lub związane z jej obsługą (np. pensjonat, hotel, restauracja itp.);
	obszary do zainwestowania: teren po byłym ośrodku szkoleniowym Państwowej Straży Pożarnej przy ul. Kopalnianej 12, teren niezainwestowany przy ul. Kopalnianej, zdecydowane ograniczenie zainwestowania na terenach osuwiskowych;
	obszary i zadania strategiczne: stworzenie zaplecza usługowego dla Parku Leśnego np. w postaci obiektów małej gastronomii, handlu, wypożyczalni sprzętu sportowego (np. rowerów) oraz lokalizacja szaletu, wprowadzenie ochrony prawnej z uwagi na: obszar Natura 2000, planowany pomnik przyrody nieożywionej i pomniki przyrody ożywionej, projektowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna**: zachowanie istniejącego układu przyrodniczo-krajobrazowego Parku Leśnego Zdroje z możliwością wprowadzenia nowej zabudowy uwzględniającej walory krajobrazowe obszaru (ekspozycja Międzyodrza i Lewobrzeża);

	zasady zabudowy: nowa zabudowa wolno stojąca, wkomponowana w krajobraz, dachy strome, zastosowanie materiałów naturalnych, zakaz zabudowy na terenach osuwiskowych, zakaz uruchamiania procesów erozyjnych, zakaz zabudowy w granicach rezerwatu przyrody, ograniczony zakaz zabudowy na terenie proponowanego zespołu przyrodniczo – krajobrazowego;
	komunikacja: obsługa od strony ul. Batalionów Chłopskich głównie poprzez ulice Kopalnianą, Grabową; trasa rowerowa: wzdłuż ul. Kopalnianej do jez. Szmaragdowego i w kierunku ul. Radosnej, od ul. Radosnej równolegle do autostrady;
	inżynieria: istniejące magistrale, kolektor oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; dopuszcza się realizację nowych sieci;
	ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, Park Leśny Zdroje, SPK „Puszcza Bukowa”, pomniki przyrody ożywionej, Rezerwat Przyrody „Zdroje”, proponowany pomnik przyrody nieożywionej i proponowane pomniki przyrody ożywionej, proponowane stanowisko dokumentacyjne przyrody nieożywionej, specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000, proponowana lokalizacja ogrodu botanicznego, proponowany zespół przyrodniczo- krajobrazowy, teren objęty SZM;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony archeologicznej W II, zabytki w gminnej ewidencji zabytków do ochrony w planie;

OSIEDLE	ZDROJE
Nr jednostki planistycznej	**D.Z.12**
Powierzchnia w ha	25,56
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa, obiekt byłego Państwowego Domu Dziecka z założeniem parkowym, cmentarz, obiekty usługowe związane z obsługą cmentarza, zespół garaży murowanych, zieleń naturalna, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
	ochrona przyrody: zieleń cmentarna, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, część terenu w granicach SPK „Puszcza Bukowa" i w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000;
	ochrona zabytków: występowanie elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej, zespół obiektów Państwowego Domu Dziecka w rejestrze zabytków, obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie; na części obszaru nieuporządkowane zainwestowanie tymczasowe, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
Kierunki	**funkcja dominująca:** usługi, w tym dzielnicowe m.in.: kościół, szkoła, ochrona zdrowia, opieka społeczna, kultura, rozrywka, hotel, itp., zieleń parkowa;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności, zieleń urządzona, zieleń cmentarna, handel w obiektach o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m^2;
	działania zorganizowane: ochrona istniejącego środowiska przyrodniczego i kulturowego; realizacja ciągu pieszego prowadzącego od ul. Walecznych do Polany Harcerskiej w Parku Leśnym Zdroje;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przekształcenie niezagospodarowanego obszaru na cele usług z zachowaniem walorów krajobrazowych; nowa zabudowa usługowa w formie nieuciążliwej dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej adaptacja i ograniczona przebudowa byłego domu dziecka na cele usług, z możliwością uzupełnienia zabudowy i zieleni - w dostosowaniu do zasad kompozycji założenia parkowego; rewitalizacja istniejącego obszaru zabudowy mieszkaniowej przy ul. Walecznych;
	obszary do zainwestowania: głównie niezainwestowane tereny przy ul. Poległych i ul. Walecznych;
	obszary i zadania strategiczne: wykreowanie nowych terenów inwestycyjnych na cele usług;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** struktura do zachowania i uzupełnień nową zabudową nawiązującą do walorów lokalnych;
	zasady zabudowy: zabudowa i zagospodarowanie terenu dostosowane do wymagań ruchu lotniczego; zabudowa wolno stojąca, maksymalna wysokość zabudowy do 3 kondygnacji;
	komunikacja: obsługa z ul. Walecznych głównie poprzez lokalną sieć ulic; trasa rowerowa wzdłuż granicy z jednostką D.Z.14;
	inżynieria: istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: część terenu objęty SZM, proponowany pomnik przyrody ożywionej, otulina SPK, część terenu w granicach SPK „Puszcza Bukowa i w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000;
	ochrona zabytków: na części obszaru występuje strefa ochrony konserwatorskiej; zabytki w gminnej ewidencji zabytków chronione planem, opieka nad zabytkami wpisanymi do rejestru i ich otoczeniem wg wytycznych organu ds. ochrony zabytków;

OSIEDLE	ZDROJE
Nr jednostki planistycznej	**D.Z.13**
Powierzchnia w ha	18,06
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** hipermarket „Selgros", pojedyncza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, grunty rolne, tereny upraw ogrodniczych i zieleni nieurządzonej, ciek Chojnówka, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV;
	ochrona przyrody: ciek Chojnówka, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;
	ochrona zabytków: występowanie obiektów w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie; niekorzystne oddziaływanie komunikacji drogowej i kolejowej; elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV, zróżnicowana struktura własnościowa gruntów;
Kierunki	**funkcja dominująca:** usługi o charakterze dzielnicowym, w tym usługi handlu w obiektach o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa z dopuszczeniem usług; rzemiosło usługowe i produkcyjne, zieleń urządzona, komunikacja miejska; w obiektach usługowych lokalizowanych w pierzei ul. Walecznych dopuszcza się wprowadzenie funkcji mieszkaniowej w postaci mieszkań funkcyjnych;
	działania zorganizowane: realizacja ulicy lokalnej, jako przedłużenie ul. Jasnej do ciągu ulic Walecznych – Pszennej i ulicy lokalnej wzdłuż trasy szybkiego tramwaju; zastosowanie procedury gruntów zamiennych umożliwiającej racjonalne zagospodarowanie przestrzeni;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej na cele usług, w pierzei ul. Walecznych nowa zabudowa w nawiązaniu do wzorców lokalnych istniejących w sąsiedztwie;
	obszary do zainwestowania: obszar całej jednostki;
	obszary i zadania strategiczne: wykreowanie ośrodka usługowego o charakterze dzielnicowym;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** wyodrębnione zespoły zabudowy, powiązane funkcjonalnie i przestrzennie;
	zasady zabudowy: zabudowa i zagospodarowanie terenu dostosowane do wymagań ruchu lotniczego; harmonijne pierzeje od strony ulic (w tym trasy szybkiego tramwaju); maksymalna wysokość zabudowy 4 kondygnacje (nie więcej niż 17 m); parkingi z udziałem zieleni średniej i wysokiej;
	komunikacja: obsługa z ulic Walecznych, Jasnej i ulicy lokalnej wzdłuż trasy szybkiego tramwaju; ciąg pieszy łączący przystanki SST z dworcem kolejowym Szczecin–Zdroje; trasa rowerowa łącząca ulice Jasną i Mączną;
	inżynieria: istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; elektroenergetyczna linia 110 kV zasilająca GPZ „Zdroje" do likwidacji; elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: postulowana zmiana granic otuliny SPK, zachowanie naturalnego charakteru cieku Chojnówka;
	ochrona zabytków: zabytki w gminnej ewidencji zabytków chronione planem;

OSIEDLE	ZDROJE
Nr jednostki planistycznej	**D.Z.14**
Powierzchnia w ha	49,76
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i pojedyncza wielorodzinna, szpital Zdroje (SPS ZOZ „Zdroje"), ciek Chojnówka, zieleń leśna, zieleń urządzona, zieleń naturalna (w tym zadrzewienia i zakrzewienia), magistrala wodociągowa, magistrala gazowa wysokiego ciśnienia, kolektory deszczowe; zasilanie w wodę, gaz ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia, lokalne ogrzewanie;
	ochrona przyrody: na części terenu zieleń leśna – Leśny Kompleks Promocyjny "Puszcze Szczecińskie", otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, zieleń urządzona, część terenu w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000;
	ochrona zabytków: występowanie reliktów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego; obiekty w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie; niekorzystne oddziaływanie autostrady; magistrala wodociągowa i magistrala gazowa wysokiego ciśnienia;
Kierunki	**funkcja dominująca:** usługi zdrowia – szpital;
	funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej i wysokiej intensywności, usługi sportu i rekreacji, oświaty, kultury, handel w obiektach o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m^2, zieleń urządzona i leśna o charakterze parku leśnego;
	działania zorganizowane: rozbudowa układu komunikacyjnego celem dojazdu do południowej części obszaru;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** utrzymanie istniejącego zainwestowania, wprowadzenia uzupełnień nową zabudową z zachowaniem walorów krajobrazowych (w tym ekspozycji terenu Prawobrzeża w kierunku osiedla mieszkaniowego Nad Rudzianką);
	obszary do zainwestowania: głównie tereny niezagospodarowane, pokryte roślinnością naturalną pomiędzy szpitalem a autostradą;
	obszary i zadania strategiczne: utworzenie terenów rekreacji i wypoczynku dla mieszkańców osiedla Bukowego, rozbudowa szpitala o nowe obiekty;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** struktura do zachowania i uzupełnień; należy dążyć do stosowania zasad kompozycji przestrzennej uczytelniającej wysokościowe zróżnicowanie terenu;
	zasady zabudowy: zabudowa i zagospodarowanie terenu dostosowane do wymagań ruchu lotniczego; zabudowa wolnostojąca, wkomponowana w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe w nawiązaniu do wzorców lokalnych; maksymalna wysokość nowej zabudowy poza SZM: do 4 kondygnacji nadziemnych, w obszarze SZM: do 3 kondygnacji;
	komunikacja: obsługa z ul. Walecznych – Pszennej poprzez lokalną sieć ulic, trasa rowerowa wzdłuż granic z jednostkami D.Z.11 i D.Z.12 w kierunku ul. Jasnej;
	inżynieria: istniejące magistrale, kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; dopuszcza się podłączenie szpitala do miejskiego systemu ogrzewania; realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: część terenu objęta SZM, część terenu w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000, zachowanie naturalnego charakteru cieku Chojnówka;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony archeologicznej, zabytki w gminnej ewidencji zabytków do ochrony w planie;

OSIEDLE	ZDROJE
Nr jednostki planistycznej	**D.Z.15**
Powierzchnia w ha	8,74
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** las;
	ochrona przyrody: fragment rezerwatu przyrody" Bukowe Zdroje", zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie", otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000;
	kolizje, konflikty, bariery: obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dabie;
Kierunki	**funkcja dominująca:** zieleń leśna;
	funkcje uzupełniające: komunikacja drogowa, dopuszcza się poprowadzenie szlaków turystycznych i lokalizację urządzeń turystyki zgodnie z planem ochrony rezerwatu przyrody „Bukowe Zdroje";
	działania zorganizowane: ochrona wartościowych zasobów przyrody;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** zieleń leśna do zachowania i prowadzenia gospodarki leśnej; wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z uproszczonym planem urządzenia lasu;
	obszary i zadania strategiczne: objęcie ochroną prawną proponowanych pomników przyrody ożywionej;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** zieleń leśna z elementami urządzeń turystyki;
	zasady zabudowy: zakaz zabudowy za wyjątkiem lokalizowanych poza granicami SPK i rezerwatu przyrody obiektów służących gospodarce leśnej i zagospodarowania turystycznego takiego jak np. miejsca biwakowe ze stołami i siedziskami, deszczochronem i miejscem na ognisko;
	komunikacja: dojazd z ul. Mącznej;
	inżynieria: dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;
	ochrona przyrody: fragment rezerwatu przyrody" Bukowe Zdroje", zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie", proponowane powiększenie SPK „Puszcza Bukowa", proponowane pomniki przyrody ożywionej, teren objęty SZM, specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000;

OSIEDLE	ZDROJE
Nr jednostki planistycznej	**D.Z.16**
Powierzchnia w ha	3,42
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** obiekty usługowo-produkcyjne i usługowo-magazynowe z lokalami mieszkalnymi; kolektor sanitarny i deszczowy, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	kolizje, konflikty, bariery: obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie; uciążliwość komunikacji drogowej i kolejowej;
Kierunki	**funkcja dominująca:** przemysł, składy, magazyny;
	funkcje uzupełniające: usługi, w tym usługi rzemiosła;
	działania zorganizowane: wykształcenie pasa zielni osłonowej wzdłuż trasy kolejowej;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** wszelkie działania powinny zmierzać do zharmonizowania form zabudowy, wprowadzenie ciągów zieleni osłonowej od strony linii kolejowej;
	obszary do zainwestowania: grunty niezabudowane;
	obszary i zadania strategiczne: rozwój działalności gospodarczej;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** do utrzymania i uzupełnień;
	zasady zabudowy: zabudowa i zagospodarowanie terenu dostosowane do wymagań ruchu lotniczego;
	komunikacja: obsługa z ul. Gryfińskiej;
	inżynieria: istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;

OSIEDLE	ZDROJE
Nr jednostki planistycznej	**D.Z.17.A**
Powierzchnia w ha	7,86
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** autostrada A6; magistrala gazowa wysokiego ciśnienia;
	ochrona przyrody: część terenu w granicach SPK „Puszcza Bukowa" i w otulinie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego; część terenu w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000;
	ochrona zabytków: występują relikty osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego;
Kierunki	**klasa ulicy:** autostrada;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu oraz pasy awaryjne;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** droga bez połączeń z otaczającymi terenami. Zachowanie istniejącego przekroju jezdni z dopuszczalnymi niewielkimi korektami jej geometrii;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
	ochrona przyrody: SPK „Puszcza Bukowa", część terenu w otulinie SPK, część terenu objęta SZM; fragment terenu w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000;
	ochrona zabytków: ustalić strefę W III ochrony archeologicznej**;**
Inżynieria	istniejąca magistrala do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;

OSIEDLE	ZDROJE
Nr jednostki planistycznej	**D.Z.18.GP**
Powierzchnia w ha	9,07
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** odcinek ul. Hangarowej i ul. Struga; ulica w ciągu drogi krajowej nr 10; magistrale wodociągowe, kolektor sanitarny i deszczowy, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;
Kierunki	**klasa ulicy:** główna ruchu przyśpieszonego;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po trzy pasy ruchu, na fragmencie ul. Hangarowej torowisko tramwajowe wydzielone;
	trasy rowerowe: wprowadza się po południowej stronie ulicy;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** budowa skrzyżowania w drugim poziomie z ul. Gryfińską; na fragmencie ul. Hangarowej wprowadzenie torowiska tramwajowego w pasie pomiędzy jezdniami; przekroczenie trasy tramwajowej w drugim poziomie;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym; trasa szybkiego tramwaju;
	ochrona przyrody: postulowana zmiana granic otuliny SPK;
Inżynieria	istniejące magistrale, kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; budowa magistrali wodociągowej; realizacja nowych sieci;

OSIEDLE	ZDROJE
Nr jednostki planistycznej	**D.Z.19.Z**
Powierzchnia w ha	12,80
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** odcinek ul. Gryfińskiej i ul. Batalionów Chłopskich, magistrala wodociągowa, kolektory sanitarne i deszczowe, kolektor tłoczny ścieków, sieci uzbrojenia rozdzielczego; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
	ochrona przyrody: znaczna część terenu w otulinie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;
	ochrona zabytków: jednostka na odcinku zach. stanowi zasadniczą oś układu przestrzennego o wartościach lokalnych;
Kierunki	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: na odcinku od ul. Hangarowej do ul. Struga – dwie jezdnie po dwa pasy ruchu; na odcinku od ul. Struga do linii kolejowej – min. jedna jezdnia o czterech pasach ruchu;
	trasy rowerowe: wprowadza się;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przebudowa istniejącego ciągu ulicznego; budowa skrzyżowania w drugim poziomie z ul. Struga;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona przyrody: fragment terenu objęty SZM, postulowana zmiana granic otuliny SPK;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej;
Inżynieria	istniejące magistrale, kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; elektroenergetyczna lina 110 kV do likwidacji; planowana elektroenergetyczna linia kablowa 110 kV; planowana elektroenergetyczna linia kablowo-napowietrzna 110 kV; planowana magistrala cieplna; budowa magistrali wodociągowej; realizacja nowych sieci;

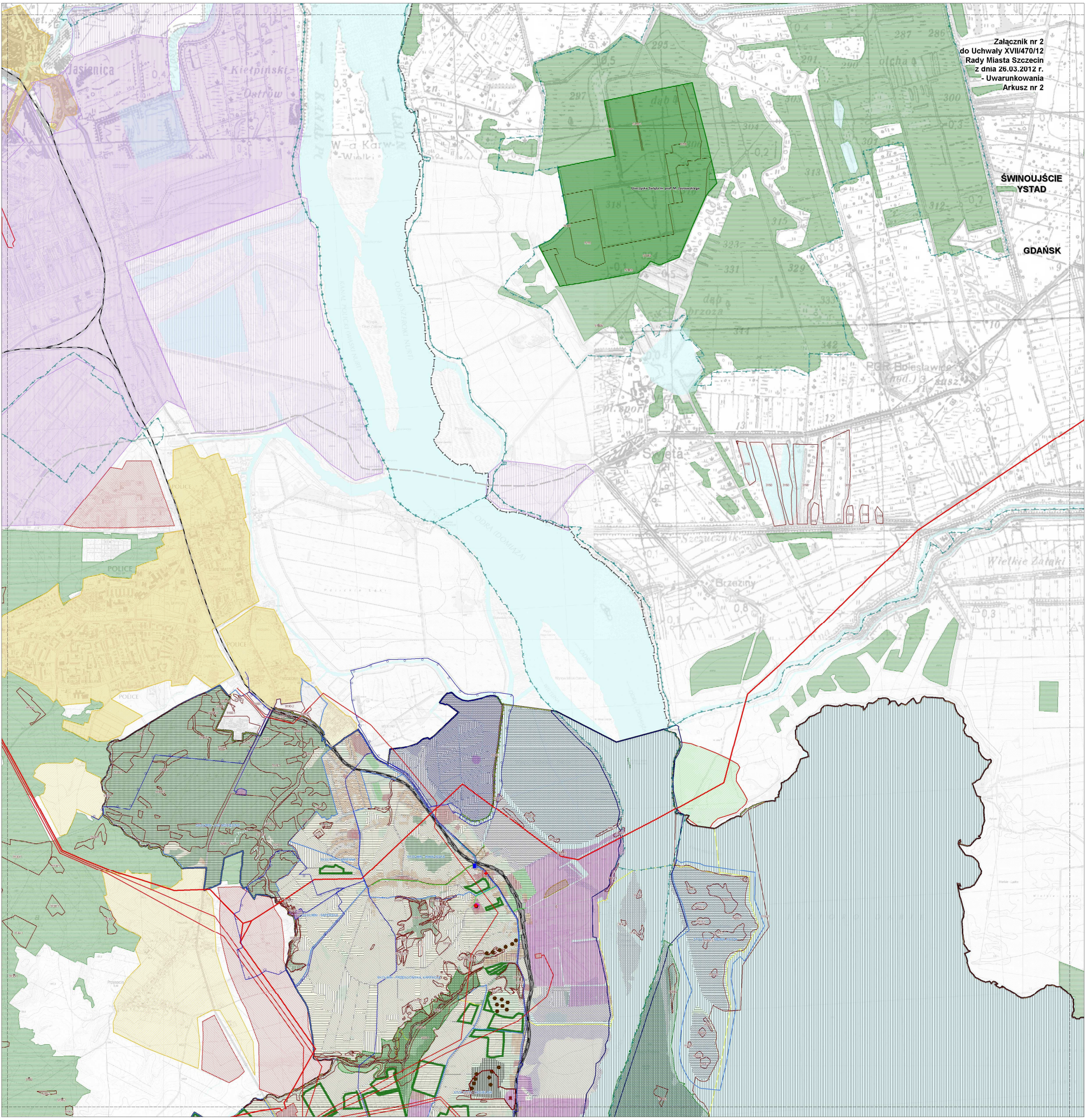
OSIEDLE	ZDROJE
Nr jednostki planistycznej	**D.Z.20.Z**
Powierzchnia w ha	6,03
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** ul. Leszczynowa, ul. Walecznych, magistrala wodociągowa, kolektor sanitarny, kolektory deszczowe, sieci uzbrojenia rozdzielczego; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
	ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;
Kierunki	**klasa ulicy:** zbiorcza;
	przekrój ulicy: na odcinku od ul. Hangarowej do ul. Batalionów Chłopskich – dwie jezdnie po dwa pasy ruchu; na pozostałym odcinku – min. jedna jezdnia o czterech pasach ruchu;
	trasy rowerowe: wprowadza się;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** przebudowa istniejącego ciągu ulicznego na odcinku od ul. Batalionów Chłopskich w kierunku ul. Handlowej;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona przyrody: postulowana zmiana granic otuliny SPK;
Inżynieria	istniejące magistrale, kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; elektroenergetyczna linia 110 kV do likwidacji; planowana elektroenergetyczna linia kablowa 110 kV; planowana magistrala cieplna; budowa magistrali wodociągowej; realizacja nowych sieci;

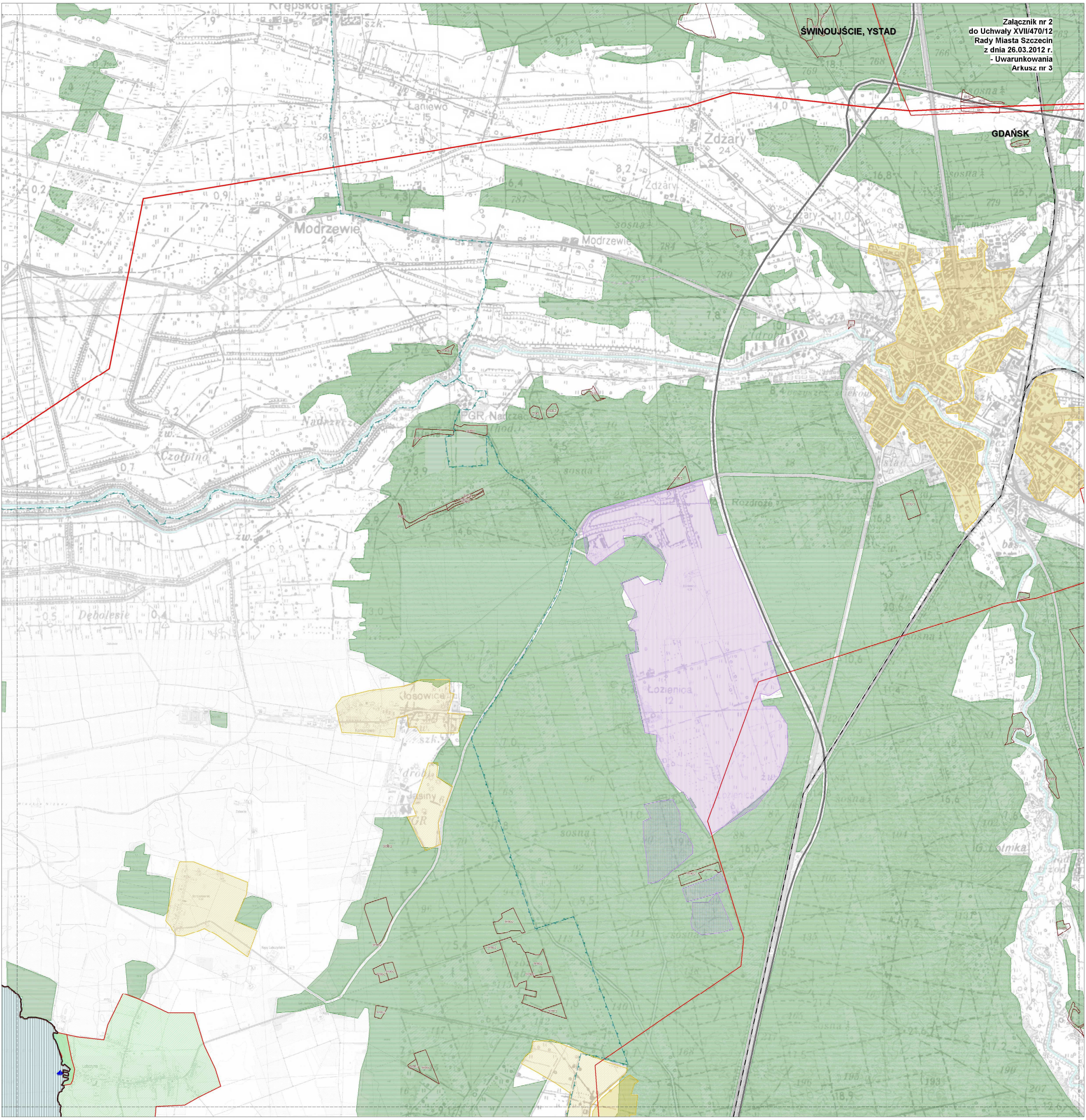
OSIEDLE	ZDROJE
Nr jednostki planistycznej	**D.Z.21.KM**
Powierzchnia w ha	8,95
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** pojedyncza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, pojedyncze obiekty usługowo-produkcyjne i usługowo-magazynowe; grunty rolne, nieużytki, magistrala wodociągowa i cieplna, kolektory: sanitarny i deszczowe, ciek Chojnówka; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
	ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;
	ochrona zabytków: willa Grüneberga wpisana do rejestru zabytków;
	kolizje, konflikty, bariery: obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie; istniejące obiekty budowlane i tymczasowe do likwidacji; willa Grüneberga wpisana do rejestru zabytków;
Kierunki	**funkcja:** trasa szybkiego tramwaju, dopuszczalna lokalizacja pętli tramwajowo-autobusowej;
	działania zorganizowane: przebudowa dróg wraz z uzbrojeniem w rejonie kolizji z trasą szybkiego tramwaju;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** bezkolizyjne przekroczenie trasy tramwajowej przez ulice: ciąg ulic Batalionów Chłopskich – Gryfińska, przedłużenie lokalnej ul. Jasnej z główną ścieżkę rowerową; bezkolizyjne przekroczenie linii kolejowej w drugim poziomie;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona przyrody: postulowana zmiana granic otuliny SPK;
	ochrona zabytków: willa Grüneberga wpisana do rejestru zabytków;
Inżynieria	istniejące magistrale, kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; budowa magistrali wodociągowej; realizacja nowych sieci; elektroenergetyczna linia 110kV do likwidacji, planowana elektroenergetyczna linia kablowa 110 kV; strumień Chojnówka do skanalizowania; planowana elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV; budowa stacji zasilającej trakcję tramwajową „Jasna”;

OSIEDLE	ZDROJE
Nr jednostki planistycznej	**D.Z.22.W**
Powierzchnia w ha	20,46
Uwarunkowania	**stan zainwestowania:** śródlądowe wody powierzchniowe (rz Regalica); tor wodny żeglugi śródlądowej;
	ochrona przyrody: obszar o naturalnych wartościach przyrodniczych, siedliska roślin wodnych i zwierząt, w tym gatunków chronionych, ponadregionalny korytarz ekologiczny doliny Odry, obszar specjalnej ochrony ptaków i specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;
	kolizje, konflikty, bariery: obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie; obszar zagrożony powodzią;
Kierunki	**funkcja dominująca:** wody powierzchniowe śródlądowe;
	funkcje uzupełniające: transport, sport i turystyka wodna;
	działania zorganizowane: systematyczne pogłębianie toru wodnego, regulacja i umacnianie nabrzeży, akcje przeciwlodowe i przeciwpowodziowe;
Polityka przestrzenna	**zasady przekształceń:** obszar naturalny; możliwość przekształceń sąsiednich terenów lądowych;
	obszary i zadania strategiczne: ochrona środowiska naturalnego, przeciwpowodziowa, utrzymanie parametrów żeglowności;
Standardy kształtowania przestrzeni	**struktura przestrzenna:** utrzymanie w granicach użytkowania - wody płynące;
	komunikacja: droga wodna;
	inżynieria: przekroczenia rzeki ponad lustrem na wysokości: sieci elektroenergetyczne ponad 220 kV - 25 m, od 110 kV do 220 kV – 16 m, pozostałe 15 kV – 12 m, rurociągi i inne budowle 6m; realizacja przejść instalacjami i budowlami pod dnem musi uwzględniać głębokość akwenu 5,0 m; planowana elektroenergetyczna linia kablowo-napowietrzna 110 kV;
	ochrona przyrody: podtrzymanie i odtworzenie funkcji ponadregionalnego korytarza ekologicznego doliny Odry, obszar specjalnej ochrony ptaków i specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000, teren objęty SZM;

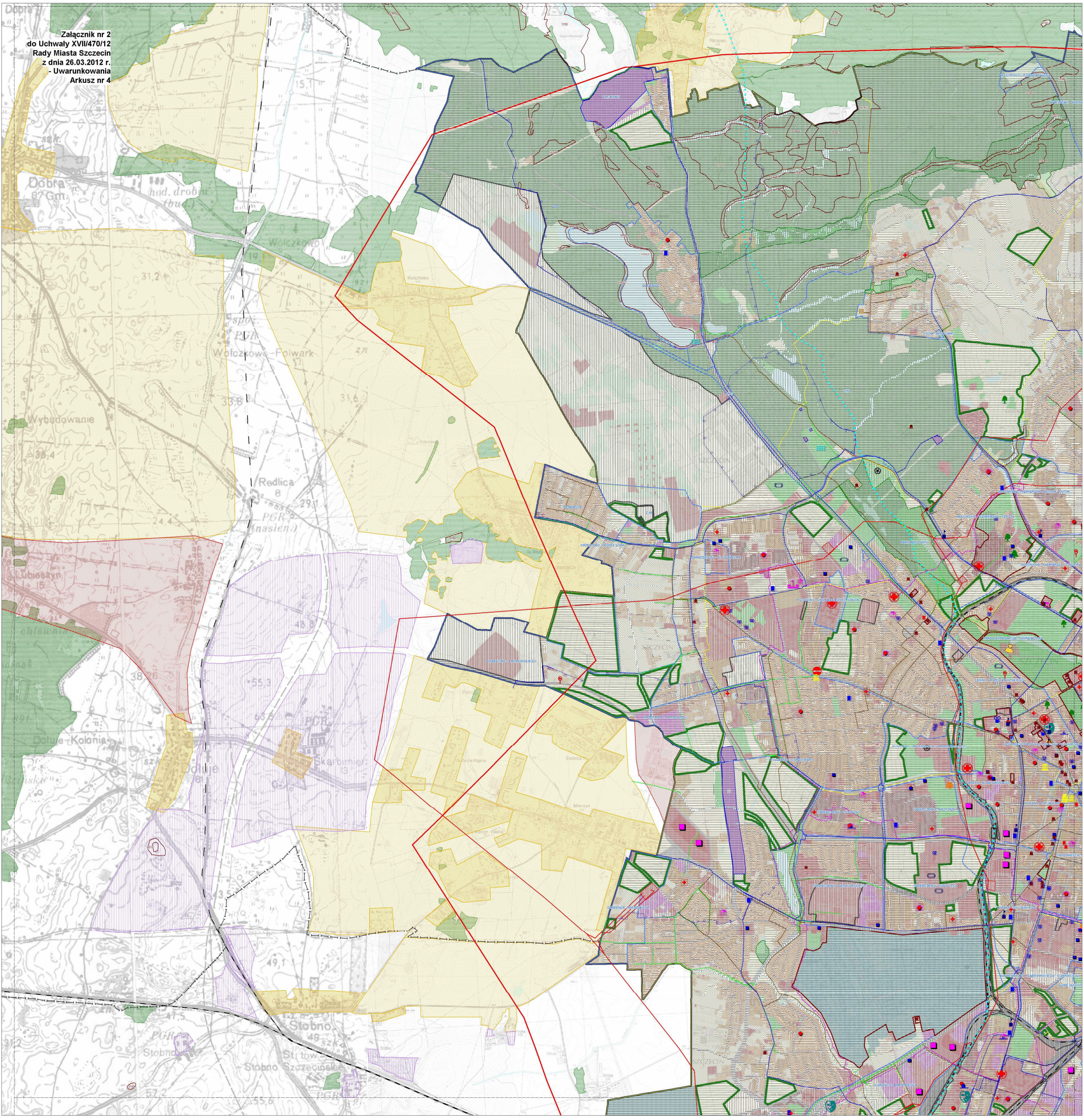
Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XVII/470/12
Rady Miasta Szczecin
z dnia 26.03.2012 r.
- Uwarunkowania
Arkusz nr 1

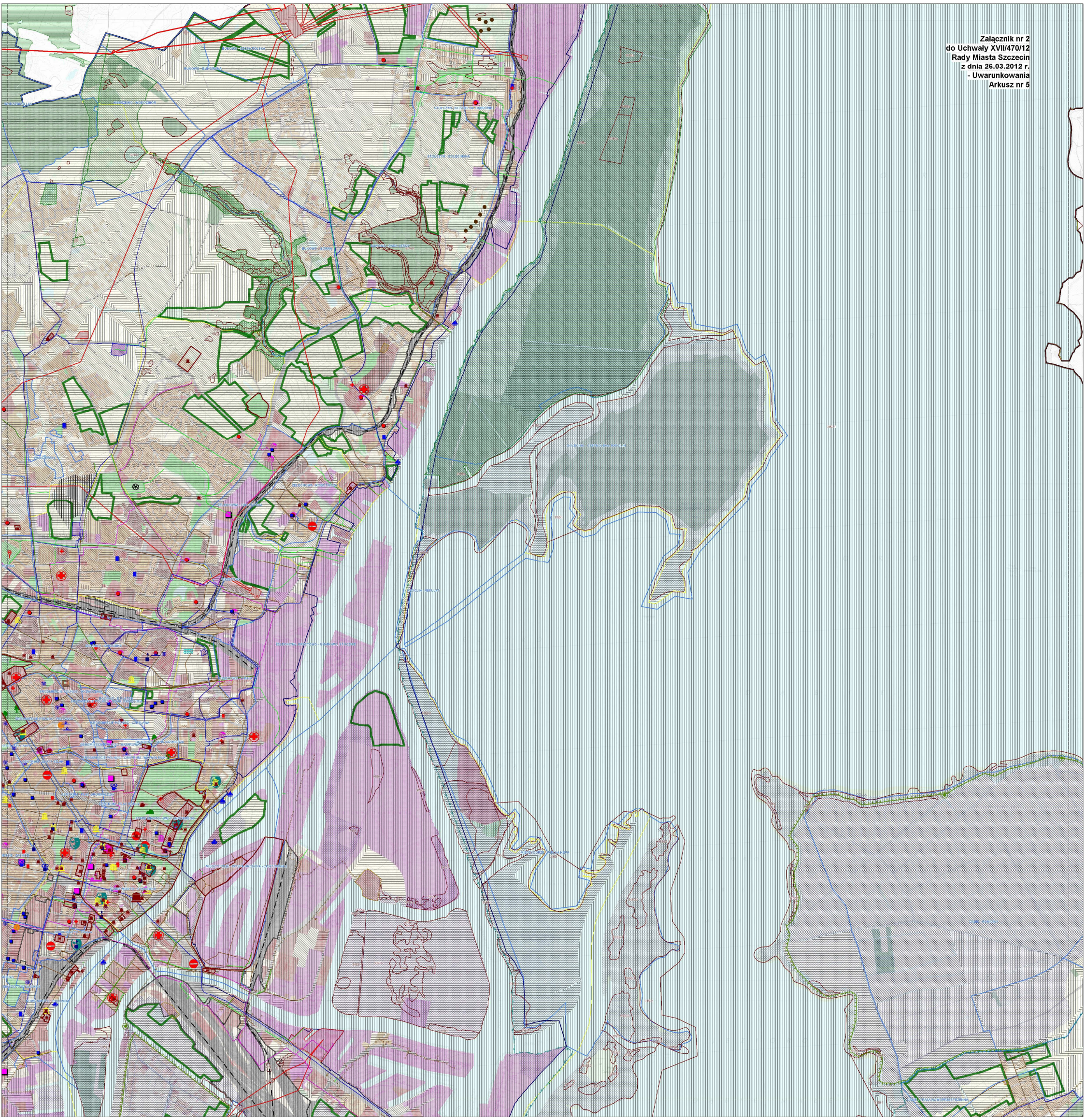
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SZCZECINA
- UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA
skala 1 : 10 000

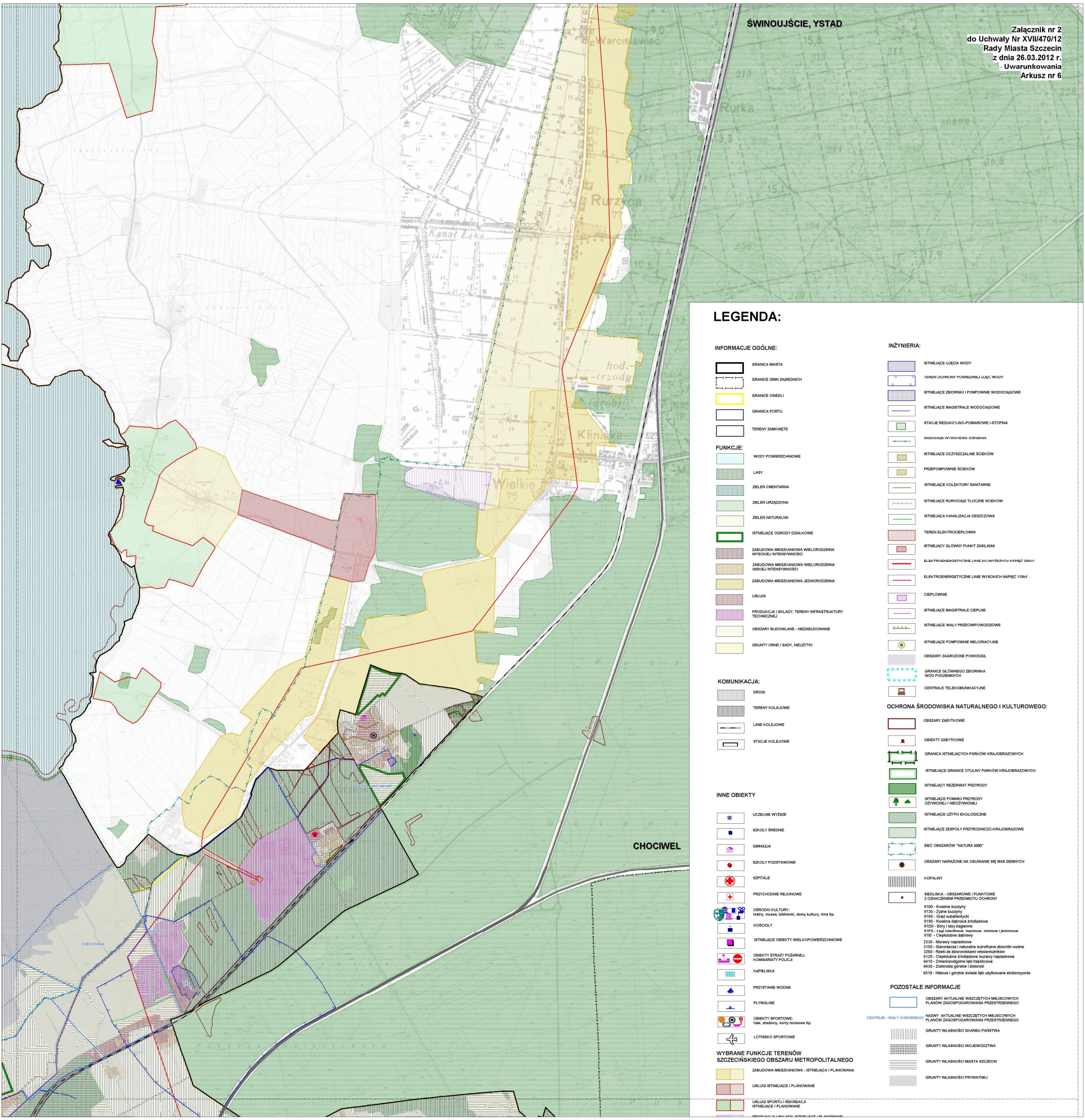

Załącznik nr 2
do Uchwały XVII/470/12
Rady Miasta Szczecin
z dnia 26.03.2012 r.
- Uwarunkowania
Arkusz nr 2
ŚWINOUJŚCIE
YSTAD
GDAŃSK
POLICE
Brzeziny
Wielkie Załaki

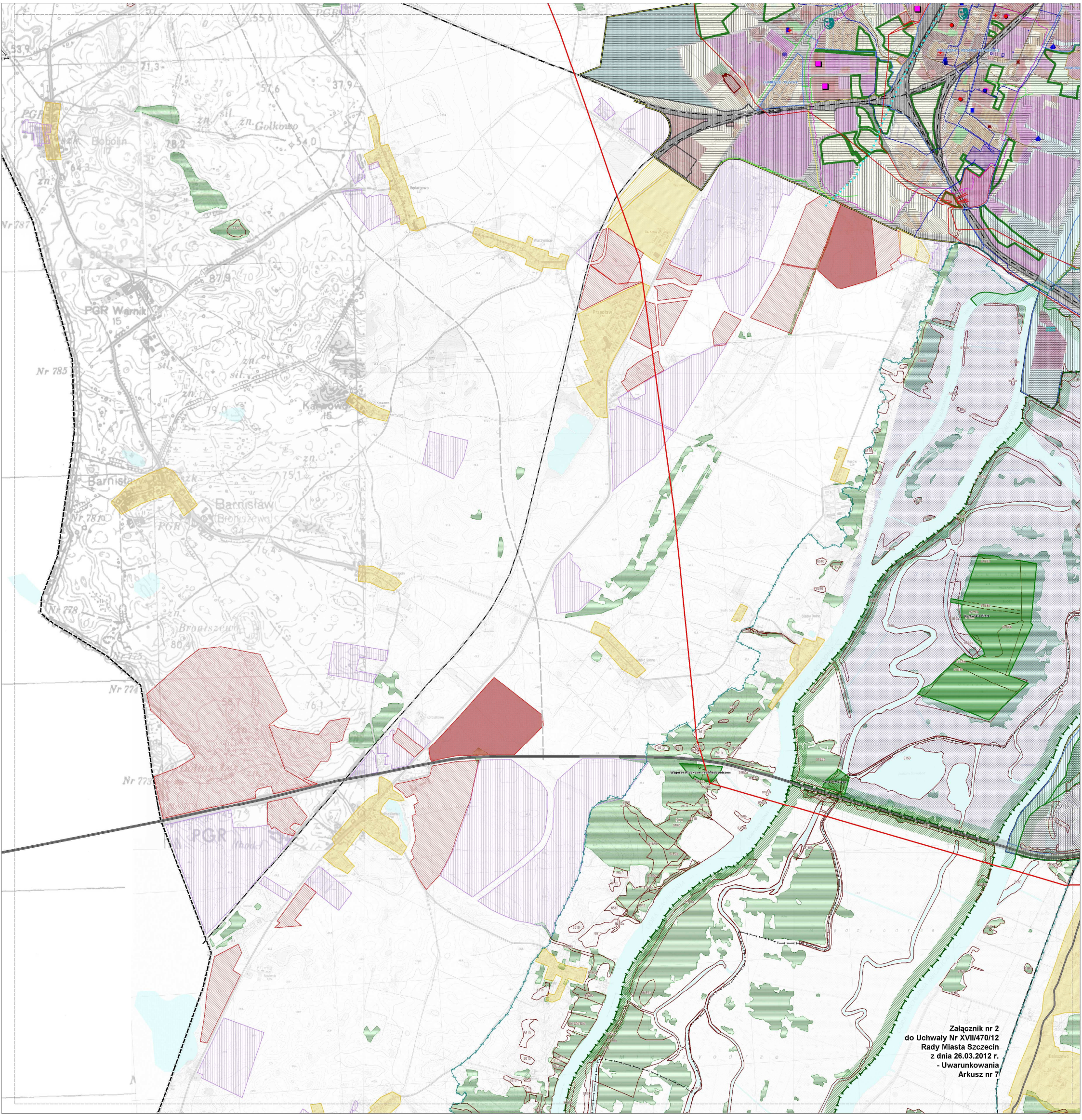

ŚWINOUJŚCIE, YSTAD
GDAŃSK
Załącznik nr 2
do Uchwały XVII/470/12
Rady Miasta Szczecin
z dnia 26.03.2012 r.
- Uwarunkowania
Arkusz nr 3
Łaniewo
Modrzewie
Zdżary
Czołpino
Dębolesie
Kozowice
Łozienica

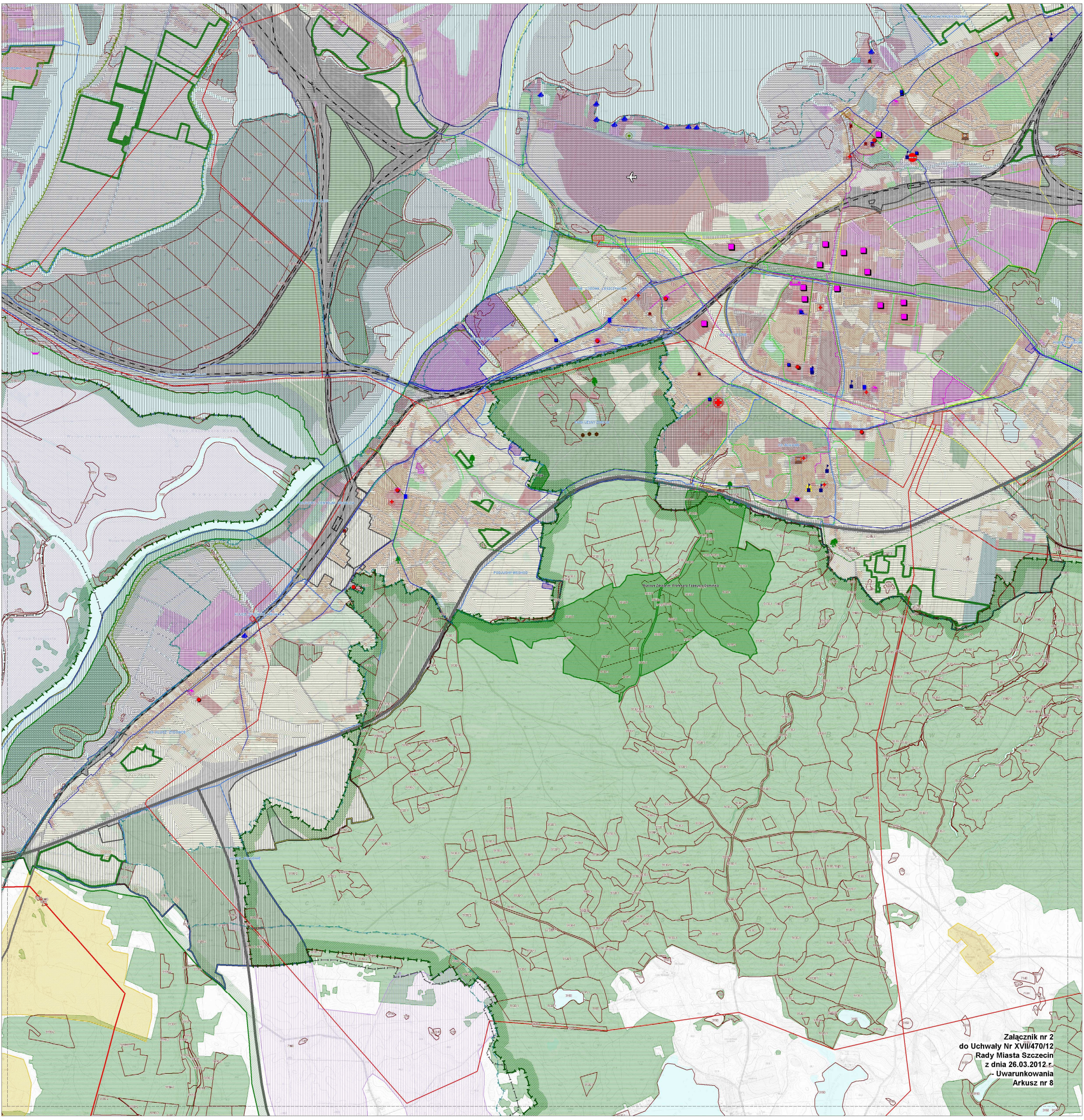
Załącznik nr 2
do Uchwały XVII/470/12
Rady Miasta Szczecin
z dnia 26.03.2012 r.
- Uwarunkowania
Arkusz nr 4

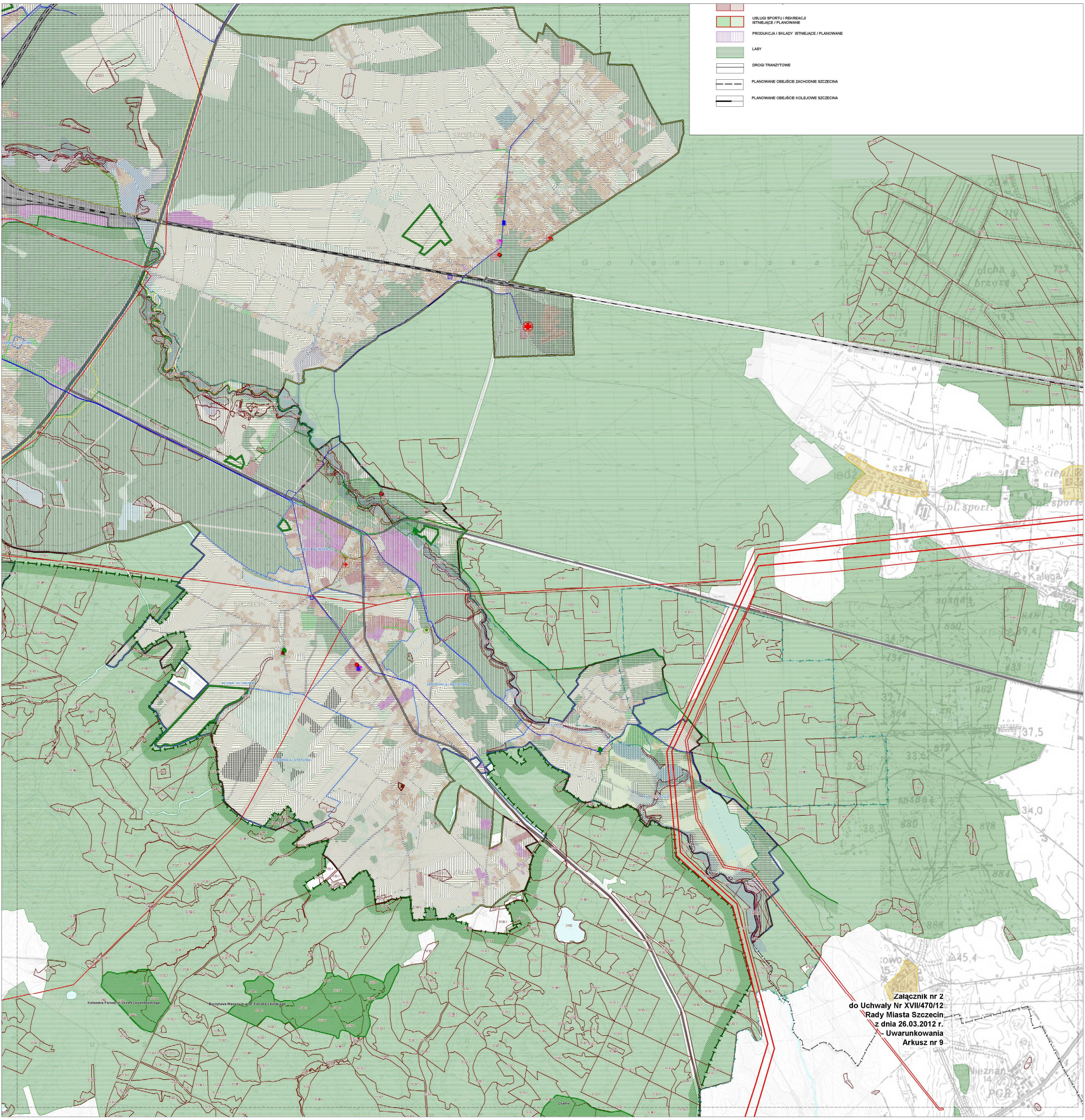



Załącznik nr 2
do Uchwały XVII/470/12
Rady Miasta Szczecin
z dnia 26.03.2012 r.
- Uwarunkowania
Arkusz nr 5


ŚWINOUJŚCIE, YSTAD
Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XVII/470/12
Rady Miasta Szczecin
z dnia 26.03.2012 r.
- Uwarunkowania
Arkusz nr 6
Warcisławiec
Rurka
Rurzyca
Kanał Łąka
Kliniska Wielkie
CHOCIWEL
LEGENDA:
INFORMACJE OGÓLNE:
GRANICA MIASTA
GRANICE GMIN SĄSIEDNICH
GRANICE OSIEDLI
GRANICA PORTU
TERENY ZAMKNIĘTE
FUNKCJE:
WODY POWIERZCHNIOWE
LASY
ZIELEŃ CMENTARNA
ZIELEŃ URZĄDZONA
ZIELEŃ NATURALNA
ISTNIEJĄCE OGRODY DZIAŁKOWE
ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI
ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA NISKIEJ INTENSYWNOŚCI
ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
USŁUGI
PRODUKCJA I SKŁADY, TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
OBSZARY BUDOWLANE - NIEZABUDOWANE
GRUNTY ORNE / SADY, NIEUŻYTKI
KOMUNIKACJA:
DROGI
TERENY KOLEJOWE
LINIE KOLEJOWE
STACJE KOLEJOWE
INNE OBIEKTY
UCZELNIE WYŻSZE
SZKOŁY ŚREDNIE
GIMNAZJA
SZKOŁY PODSTAWOWE
SZPITALE
PRZYCHODNIE REJONOWE
OŚRODKI KULTURY:
teatry, muzea, biblioteki, domy kultury, kina itp.
KOŚCIOŁY
ISTNIEJĄCE OBIEKTY WIELKOPOWIERZCHNIOWE
OBIEKTY STRAŻY POŻARNEJ, KOMISARIATY POLICJI
KĄPIELISKA
PRZYSTANIE WODNE
PŁYWALNIE
OBIEKTY SPORTOWE:
hale, stadiony, korty tenisowe itp.
LOTNISKO SPORTOWE
WYBRANE FUNKCJE TERENÓW SZCZECIŃSKIEGO OBSZARU METROPOLITALNEGO
ZABUDOWA MIESZKANIOWA - ISTNIEJĄCA / PLANOWANA
USŁUGI ISTNIEJĄCE / PLANOWANE
USŁUGI SPORTU I REKREACJI ISTNIEJĄCE / PLANOWANE
INŻYNIERIA:
ISTNIEJĄCE UJĘCIA WODY
TEREN OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘĆ WODY
ISTNIEJĄCE ZBIORNIKI I POMPOWNIE WODOCIĄGOWE
ISTNIEJĄCE MAGISTRALE WODOCIĄGOWE
STACJE REDUKCYJNO-POMIAROWE I-STOPNIA
GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
ISTNIEJĄCE OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW
PRZEPOMPOWNIE ŚCIEKÓW
ISTNIEJĄCE KOLEKTORY SANITARNE
ISTNIEJĄCE RUROCIĄGI TŁOCZNE ŚCIEKÓW
ISTNIEJĄCA KANALIZACJA DESZCZOWA
TEREN ELEKTROCIEPŁOWNI
ISTNIEJĄCY GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAJWYŻSZYCH NAPIĘĆ 220kV
ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKICH NAPIĘĆ 110kV
CIEPŁOWNIE
ISTNIEJĄCE MAGISTRALE CIEPLNE
ISTNIEJĄCE WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE
ISTNIEJĄCE POMPOWNIE MELIORACYJNE
OBSZARY ZAGROŻONE POWODZIĄ
GRANICE GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH
CENTRALE TELEKOMUNIKACYJNE
OCHRONA ŚRODOWISKA NATURALNEGO I KULTUROWEGO:
OBSZARY ZABYTKOWE
OBIEKTY ZABYTKOWE
GRANICA ISTNIEJĄCYCH PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
ISTNIEJĄCE GRANICE OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
ISTNIEJĄCY REZERWAT PRZYRODY
ISTNIEJĄCE POMNIKI PRZYRODY OŻYWIONEJ / NIEOŻYWIONEJ
ISTNIEJĄCE UŻYTKI EKOLOGICZNE
ISTNIEJĄCE ZESPOŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE
SIEĆ OBSZARÓW "NATURA 2000"
OBSZARY NARAŻONE NA OSUWANIE SIĘ MAS ZIEMNYCH
KOPALINY
SIEDLISKA - OBSZAROWE I PUNKTOWE Z OZNACZENIEM PRZEDMIOTU OCHRONY
9100 - Kwaśne buczyny
9130 - Żyzne buczyny
9160 - Grąd subatlantycki
9190 - Kwaśna dąbrowa śródlądowa
91D0 - Bory i lasy bagienne
91F0 - Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe
9110 - Cieplolubne dąbrowy
2330 - Murawy napiaskowe
3150 - Starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne
3260 - Rzeki ze zbiorowiskami włosieniczników
6120 - Cieplolubne śródlądowe murawy napiaskowe
6410 - Zmiennowilgotne łąki trzęślicowe
6430 - Ziołorośla górskie i zoloroś
6510 - Niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie
POZOSTAŁE INFORMACJE
OBSZARY AKTUALNIE WSZCZĘTYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CENTRUM - WAŁY CHROBREGO
NAZWY AKTUALNIE WSZCZĘTYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GRUNTY WŁASNOŚCI SKARBU PAŃSTWA
GRUNTY WŁASNOŚCI WOJEWÓDZTWA
GRUNTY WŁASNOŚCI MIASTA SZCZECIN
GRUNTY WŁASNOŚCI PRYWATNEJ


Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XVII/470/12
Rady Miasta Szczecin
z dnia 26.03.2012 r.
- Uwarunkowania
Arkusz nr 7


Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XVII/470/12
Rady Miasta Szczecin
z dnia 26.03.2012 r.
- Uwarunkowania
Arkusz nr 8


USŁUGI SPORTU I REKREACJI
ISTNIEJĄCE / PLANOWANE
PRODUKCJA I SKŁADY ISTNIEJĄCE / PLANOWANE
LASY
DROGI TRANZYTOWE
PLANOWANE OBEJŚCIE ZACHODNIE SZCZECINA
PLANOWANE OBEJŚCIE KOLEJOWE SZCZECINA
Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XVII/470/12
Rady Miasta Szczecin
z dnia 26.03.2012 r.
- Uwarunkowania
Arkusz nr 9

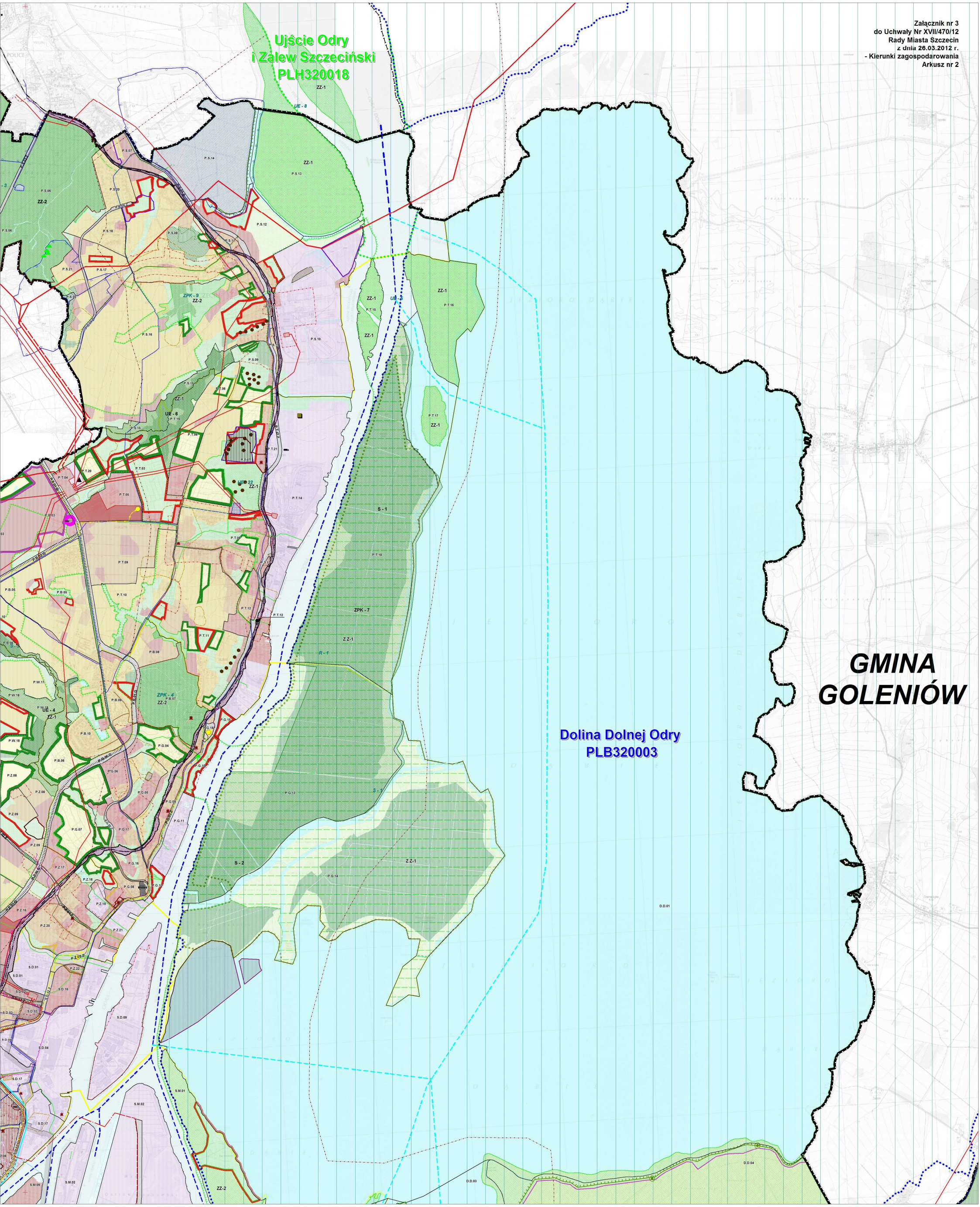
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SZCZECIN
- KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA
skala 1 : 10 000

TRZEBIEŻ SZCZ.
Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XVII/470/12
Rady Miasta Szczecin
z dnia 26.03.2012 r.
- Kierunki zagospodarowania
Arkusz nr 1

GMINA POLICE

GMINA DOBRA

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XVII/470/12
Rady Miasta Szczecin
z dnia 26.03.2012 r.
- Kierunki zagospodarowania
Arkusz nr 2



Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XVII/470/12
Rady Miasta Szczecin
z dnia 26.03.2012 r.
- Kierunki zagospodarowania
Arkusz nr 3

LEGENDA:

INFORMACJE OGÓLNE:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO STUDIUM
  GRANICA MIASTA
- GRANICE GMIN SĄSIEDNICH
- GRANICE OSIEDLI
- GRUNTY LEŚNE WYMAGAJĄCE ZGODY NA ZMIANĘ PRZEZNACZENIA NA CELE NIELEŚNE
- S.B.02 — GRANICE I OZNACZENIA JEDNOSTEK PLANISTYCZNYCH: S - symbol dzielnicy; B - symbol osiedla; 02 - numer jednostki w osiedlu
- GRANICA JEDNOSTKI PLANISTYCZNEJ DO UŚCIŚLENIA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- TERENY ZAMKNIĘTE
- MORSKIE WODY WEWNĘTRZNE

FUNKCJE DOMINUJĄCE:

- WODY ŚRÓDLĄDOWE
- LASY
- ZIELEŃ CMENTARNA
- ZIELEŃ URZĄDZONA
- ZIELEŃ NATURALNA
- OGRODY DZIAŁKOWE
- OBSZAR WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA NISKIEJ INTENSYWNOŚCI
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- USŁUGI
- OBSZARY, NA KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ LOKALIZACJĘ OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m2
- USŁUGI SPORTU I REKREACJI Z DUŻĄ ILOŚCIĄ TERENÓW ZIELENI
- PRODUKCJA, USŁUGI I SKŁADY
- PARKI TECHNOLOGICZNE
- ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA
- PLANOWANE SKŁADOWISKO REFULATU
- TERENY DO ZALESIENIA
- CENTRUM SPORTOWO-ROZRYWKOWO-HANDLOWE Z DOPUSZCZENIEM OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m2
- OBSZAR PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
- ŚCISŁE CENTRUM
- LOTNISKO LOKALNE

KOMUNIKACJA:

- S.C.16.Z — ULICE ZBIORCZE
- S.C.17.G — ULICE GŁÓWNE
- D.S.04.GP — ULICE GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- D.K.12.S — DROGI EKSPRESOWE
- D.K.11.A — AUTOSTRADY
- KM — WYDZIELONE TERENY POD SST
- WAŻNIEJSZE PARKINGI DLA SAMOCHODÓW CIĘŻAROWYCH I OSOBOWYCH
- PARKINGI STRATEGICZNE
- TRASY I PĘTLE TRAMWAJOWE
- TRASA I PĘTLE SZCZECIŃSKIEGO SZYBKIEGO TRAMWAJU
- WAŻNIEJSZE WĘZŁY PRZESIADKOWE
- ZAJEZDNIE KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ
- LINIE KOLEJOWE
- STACJE KOLEJOWE
- TERENY KOLEJOWE
- OBSZARY NA KTÓRYCH OBOWIĄZUJE PRIORYTET DLA KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ
- MORSKI TOR WODNY
- ŚRÓDLĄDOWY TOR WODNY
- GRANICA POMIĘDZY I I II STREFĄ PARKOWANIA
- GRANICA POMIĘDZY II I III STREFĄ PARKOWANIA

TURYSTYKA I SPORT:

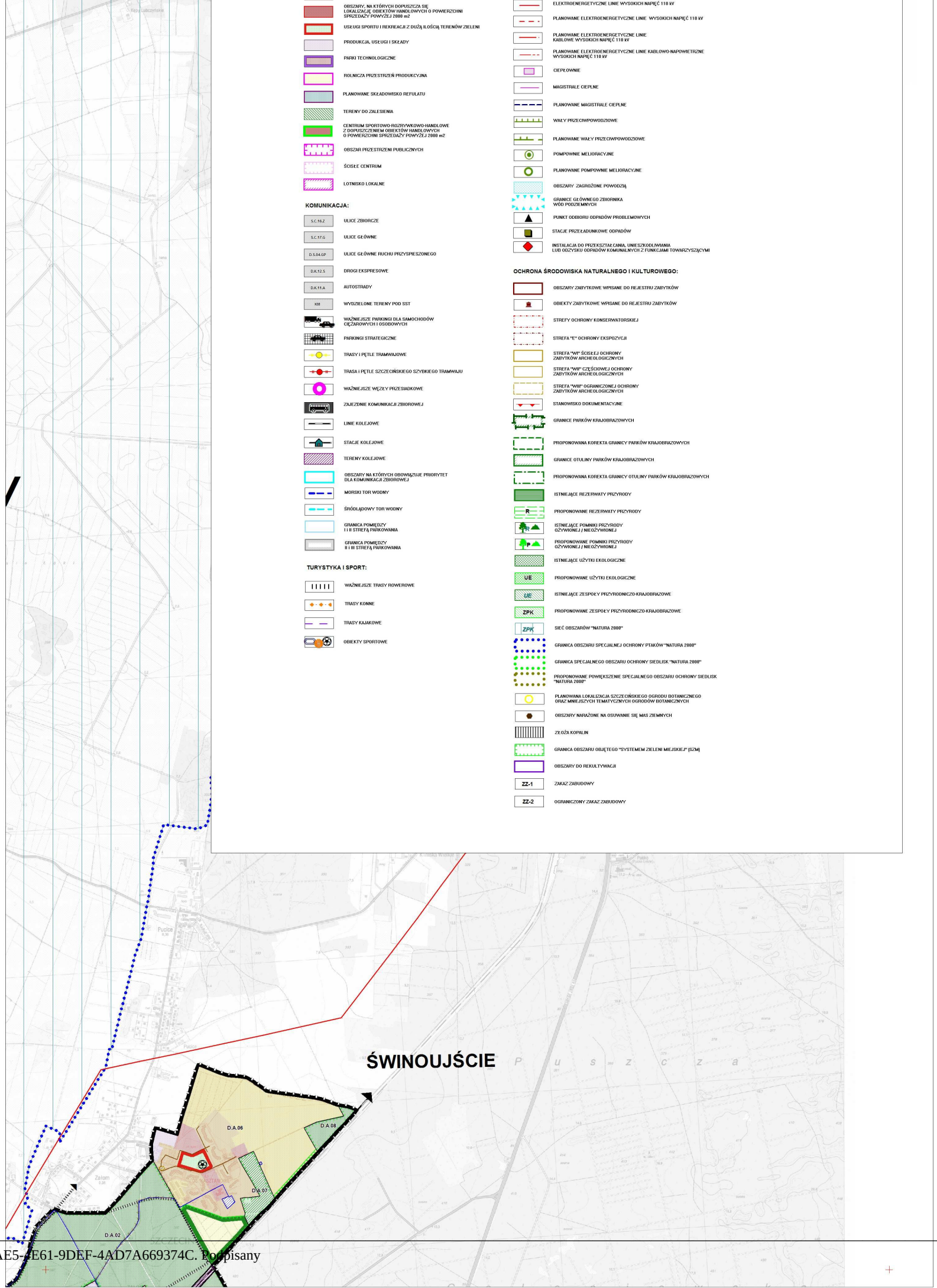
- WAŻNIEJSZE TRASY ROWEROWE
- TRASY KONNE
- TRASY KAJAKOWE
- OBIEKTY SPORTOWE

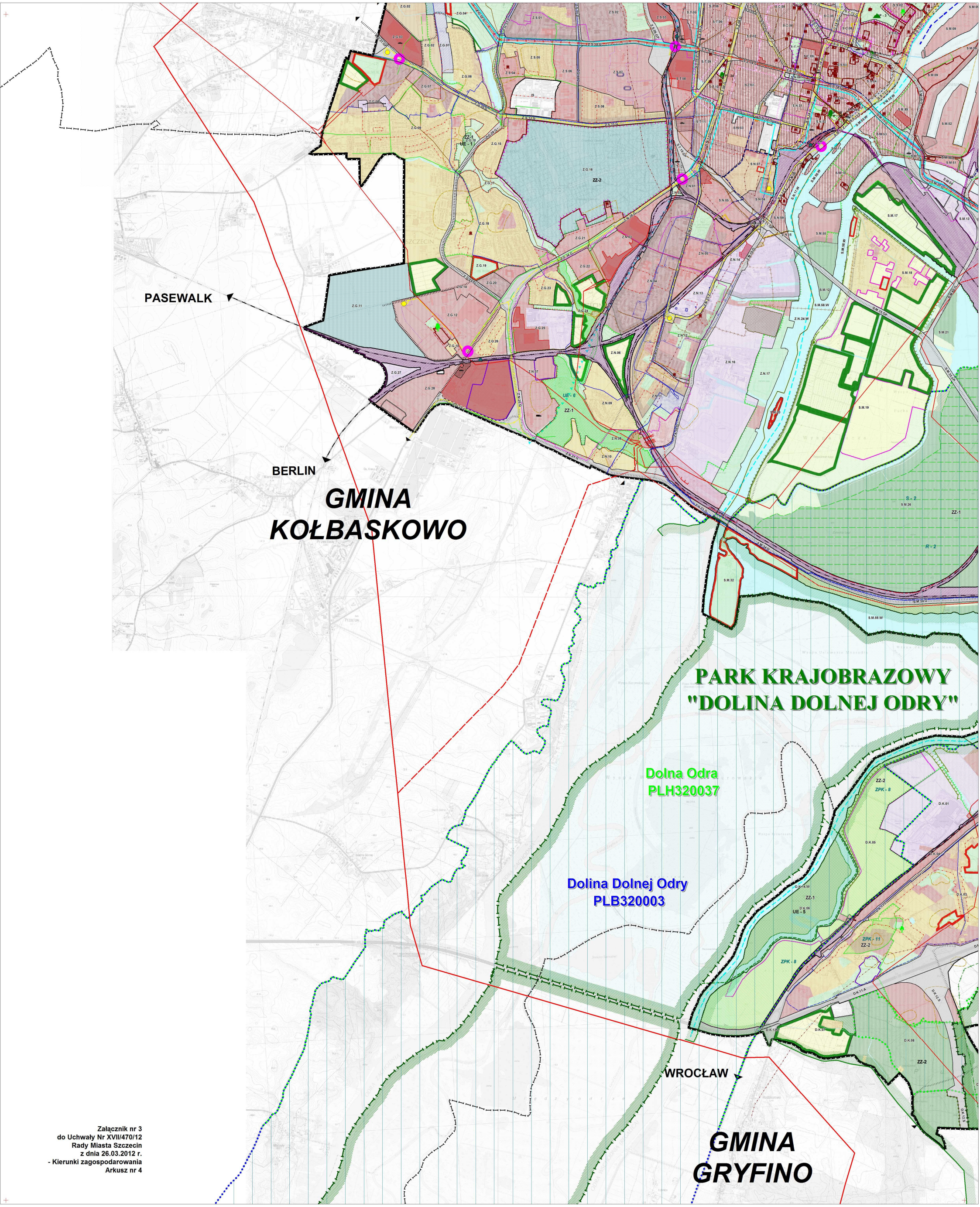
INŻYNIERIA:

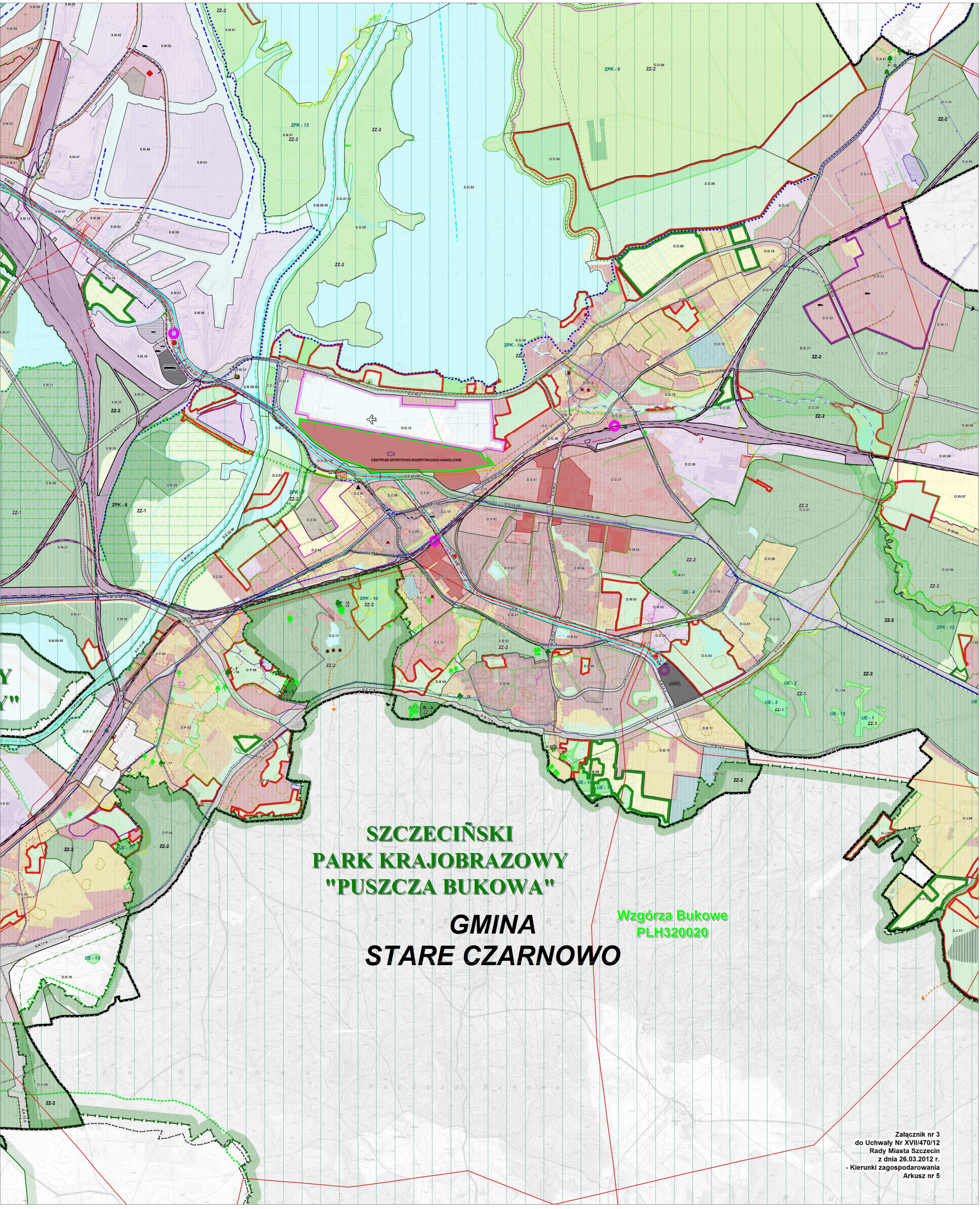
- UJĘCIA WODY
- PLANOWANA ROZBUDOWA UJĘĆ WODY
- TEREN OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘĆ WODY
- ZBIORNIKI I POMPOWNIE WODOCIĄGOWE
- PLANOWANE ZBIORNIKI WODOCIĄGOWE
- MAGISTRALE WODOCIĄGOWE
- PLANOWANE MAGISTRALE WODOCIĄGOWE
- STACJE REDUKCYJNO-POMIAROWE I STOPNIA
- GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- PLANOWANY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW
- PRZEPOMPOWNIE ŚCIEKÓW
- KOLEKTORY SANITARNE
- PLANOWANE KOLEKTORY SANITARNE
- RUROCIĄGI TŁOCZNE ŚCIEKÓW
- PLANOWANE RUROCIĄGI TŁOCZNE ŚCIEKÓW
- KANALIZACJA DESZCZOWA
- PLANOWANA KANALIZACJA DESZCZOWA
- TEREN ELEKTROCIEPŁOWNI
- GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
- PLANOWANY GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
- ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAJWYŻSZYCH NAPIĘĆ 220 kV I 400 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAJWYŻSZEGO NAPIĘCIA 220 kV
- ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE KABLOWE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE KABLOWO-NAPOWIETRZNE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
- CIEPŁOWNIE
- MAGISTRALE CIEPLNE
- PLANOWANE MAGISTRALE CIEPLNE
- WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE
- PLANOWANE WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE
- POMPOWNIE MELIORACYJNE
- PLANOWANE POMPOWNIE MELIORACYJNE
- OBSZARY ZAGROŻONE POWODZIĄ
- GRANICE GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH
- PUNKT ODBIORU ODPADÓW PROBLEMOWYCH
- STACJE PRZEŁADUNKOWE ODPADÓW
- INSTALACJA DO PRZEKSZTAŁCANIA, UNIESZKODLIWIANIA LUB ODZYSKU ODPADÓW KOMUNALNYCH Z FUNKCJAMI TOWARZYSZĄCYMI

OCHRONA ŚRODOWISKA NATURALNEGO I KULTUROWEGO:

- OBSZARY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA "E" OCHRONY EKSPOZYCJI
- STREFA "WI" ŚCISŁEJ OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "WII" CZĘŚCIOWEJ OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "WIII" OGRANICZONEJ OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STANOWISKO DOKUMENTACYJNE
- GRANICE PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- PROPONOWANA KOREKTA GRANICY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- GRANICE OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- PROPONOWANA KOREKTA GRANICY OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- ISTNIEJĄCE REZERWATY PRZYRODY
- R — PROPONOWANE REZERWATY PRZYRODY
- IR — ISTNIEJĄCE POMNIKI PRZYRODY OŻYWIONEJ / NIEOŻYWIONEJ
- P — PROPONOWANE POMNIKI PRZYRODY OŻYWIONEJ / NIEOŻYWIONEJ
- ISTNIEJĄCE UŻYTKI EKOLOGICZNE
- UE — PROPONOWANE UŻYTKI EKOLOGICZNE
- UE — ISTNIEJĄCE ZESPOŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE
- ZPK — PROPONOWANE ZESPOŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE
- ZPK — SIEĆ OBSZARÓW "NATURA 2000"
- GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW "NATURA 2000"
- GRANICA SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLISK "NATURA 2000"
- PROPONOWANE POWIĘKSZENIE SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLISK "NATURA 2000"
- PLANOWANA LOKALIZACJA SZCZECIŃSKIEGO OGRODU BOTANICZNEGO ORAZ MNIEJSZYCH TEMATYCZNYCH OGRODÓW BOTANICZNYCH
- OBSZARY NARAŻONE NA OSUWANIE SIĘ MAS ZIEMNYCH
- ZŁOŻA KOPALIN
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO "SYSTEMEM ZIELENI MIEJSKIEJ" (SZM)
- OBSZARY DO REKULTYWACJI
- ZZ-1 — ZAKAZ ZABUDOWY
- ZZ-2 — OGRANICZONY ZAKAZ ZABUDOWY




PASEWALK
BERLIN
GMINA
KOŁBASKOWO
PARK KRAJOBRAZOWY
"DOLINA DOLNEJ ODRY"
Dolna Odra
PLH320037
Dolina Dolnej Odry
PLB320003
WROCŁAW
GMINA
GRYFINO
Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XVII/470/12
Rady Miasta Szczecin
z dnia 26.03.2012 r.
- Kierunki zagospodarowania
Arkusz nr 4


SZCZECIŃSKI
PARK KRAJOBRAZOWY
"PUSZCZA BUKOWA"
GMINA
STARE CZARNOWO
Wzgórza Bukowe
PLH320020
CENTRUM SPORTOWO-ROZRYWKOWO-HANDLOWE
Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XVII/470/12
Rady Miasta Szczecin
z dnia 26.03.2012 r.
- Kierunki zagospodarowania
Arkusz nr 5

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XVII/470/12
Rady Miasta Szczecin
z dnia 26.03.2012 r.
- Kierunki zagospodarowania
Arkusz nr 6

POZNAŃ
STARGARD SZCZ.

GMINA
KOBYLANKA

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr XVII/470/12
Rady Miasta Szczecin
z dnia 26.03.2012 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin.

Na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717; zm. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492; zm. z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087; zm. z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, zm. z 2007 r. Nr 127 poz. 880, zm. z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413, zm. z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 130 poz. 871, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043, zm. z 2011 r. Nr 32 poz. 159, Nr 153 poz. 901), w związku z uchwałą nr LII/1380/10 Rady Miasta Szczecin z dnia 25 października 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin; **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. Do projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 26 października 2011 r. do dnia 17 listopada 2011 r., wniesiono w ustalonym terminie 48 uwag stanowiących integralną część dokumentacji formalno – prawnej prac planistycznych.
§ 2. Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył powyższe uwagi w dniu 22 grudnia 2011 r.
§ 3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia zgłoszonych uwag:

Lp.	Data wpływy uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Szczecin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	**5**	6	7	8	11
1.	24.10.2011 r. (3697/11)	Zwracam się z prośbą o wprowadzenie odpowiednich zmian w zapisie projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin zainicjowanego uchwałą Nr LII/1380/10 Rady Miasta Szczecin z dnia 25 października 2010 roku dotyczących terenu oznaczonego na rysunku studium symbolem P.S.10 (w tym działka 9/2) umożliwiających na tym obszarze realizację elektrociepłowni wraz z niezbędną infrastrukturą. Przewiduje się, że budynek główny – maszynownia o powierzchni ok. 25 000 m^2 i wysokości ok. 20 m z dopuszczeniem lokalizacji kominów o wysokości ok. 50 m. Zapisy zmiany Studium powinny też umożliwić doprowadzenie sieci gazowniczej wysokiego ciśnienia oraz wyprowadzenie energii cieplnej i elektrycznej do miejskiego systemu ciepłowniczego oraz elektroenergetycznego.	**P.S.10 (w tym działka 9/2)**	**funkcja dominująca:** produkcja, w tym energii, składy, przeładunek, logistyka;	Uwzględniono	-	
2.	26.10.2011 r. (3751/11)	W odpowiedzi na zawiadomienie o projekcie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin Zakład Usług Komunalnych w Szczecinie, prosi o uwzględnienie następujących uwag: - w przypadku zbycia gruntu możliwe będzie usunięcie drzew i krzewów kolidujących z przyszłym zagospodarowaniem terenu pod warunkiem uzyskania w Wydziale Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Szczecin pozytywnej decyzji administracyjnej na ich wycinkę,	**Obszar miasta**	-	-	Nie uwzględniono	Procedury reguluje prawo
		- wnioskujemy o wszczęcie procedury mającej na celu zmianę przeznaczenia nieruchomości położonej przy ul. Nad Odrą 35 (na działkach z obrębu 3060 o numerach: 6/13 o powierzchni 1032m^2 i 2/9 o powierzchni 78m^2). Nieruchomość jest ujęta w wykazie nieruchomości z przeznaczeniem na cele usługowe. Proponujemy przejąć przedmiotowy teren na tereny parkowe,	**P.T.08**	**funkcja dominująca**: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności; **funkcje uzupełniające:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, głównie dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla, usługi związane z kompleksem zieleni urządzonej (wypoczynek, rekreacja, sport, gastronomia), usługi sportu, turystyki, zieleń urządzona, ogrody działkowe, przepompownia ścieków sanitarnych;		Nie uwzględniono	Przedmiotowa działka stanowi narożnik skrzyżowania ul. Nad Odrą i Zamkniętej wskazany do obudowy w celu uczytelnienia kompozycji urbanistycznej
		- pkt. 1.1.2 - poprawna nazwa „Wzgórza Bukowe" (a nie Góry Bukowe),	**Obszar Miasta Zapisy ogólne**	-	Uwzględniono	-	
		- pkt. 1.1.1.5, tabela nr 1 - poprawna nazwa strumienia to „Chojnowka" a nie „Choinówka",	**Zapisy ogólne**	-	Uwzględniono	-	
		- należy zdecydować czy używać nazwy „robinia akacjowa", jako nazwy gatunkowej czy rodzajowej „robinia". Autorzy używają tych nazw naprzemiennie (tom I pkt. 1.2.5.6 i. 1.2.5.3),	**Obszar Miasta Zapisy ogólne**	-	Uwzględniono	-	
		- zalecamy stosowanie poprawnej pisowni nazw gatunków grzybów czyli małymi literami (tom I pkt 1.2.5.9,10), a nie wielkimi (tom I pkt. 1.25.11),	**Obszar Miasta Zapisy ogólne**	-	Uwzględniono	-	

Lp.	Data wpływy uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Szczecin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	**5**	6	7	8	11
		- proponujemy zmienić „stanowią zaplecze rekreacyjne i miejsca sobotnio-niedzielnego wypoczynku dla całej aglomeracji szczecińskiej" na „stanowią zaplecze rekreacyjne i miejsca weekendowego wypoczynku dla całej aglomeracji szczecińskiej" (tom I pkt. 1.2.5.13),	**Obszar Miasta Zapisy ogólne**	I. 2. 5. 13. Lasy pełnią wiele ważnych funkcji: - ze środowiskowego punktu widzenia, są łącznikiem pomiędzy Systemem Zieleni Miejskiej, a kompleksami leśnymi, korytarzami ekologicznymi i siedliskami o randze europejskiej, zapewniając utrzymanie bioróżnorodności i potencjał biologiczny pozwalający łagodzić skutki antropopresji, - tworzą atrakcyjne warunki zamieszkiwania składając się na niepowtarzalny wizerunek Szczecina jako miasta zieleni – miasta ogrodu, - stanowią zaplecze rekreacyjne i miejsca sobotnio-niedzielnego wypoczynku dla całej aglomeracji szczecińskiej, - są bogatym źródłem wiedzy przyrodniczej dla szkół i uczelni szczecińskich, pełniąc tym samym ważną rolę w kształtowaniu postaw proekologicznych.	-	Nie uwzględniono	Uwaga nie wnosi wartości merytorycznej
		- Uproszczony Plan Urządzenia Lasu powinien być pisany wielkimi literami (tom I pkt. 1.2.5.15),	**Obszar Miasta Zapisy ogólne**	-	Uwzględniono	-	
		- pkt. 1.2.5.17- powinno być „Lasy Państwowe, Lasy Miejskie oraz Ośrodek Dydaktyczno Muzealny Świdwie". W niniejszym punkcie napisano również „lasy innych właścicieli", czyli jakich? Czy zarządzenie o powołaniu LKP ich obowiązuje? Nie.	**Obszar Miasta Zapisy ogólne**	-	Uwzględniono	-	
		Sugerujemy także zmiany stylistyczne w tym punkcie mające na celu uwzględnienie kwintesencji poniżej wymienionych celów. Cele Leśnego Kompleksu Promocyjnego Puszcze Szczecińskie: • wszechstronne rozpoznanie stanu biocenozy leśnej na ich obszarze i warunków jej bytowania oraz trendów zachodzących w nich zmian, • trwałe zachowanie lub odtwarzanie naturalnych walorów lasu metodami racjonalnej gospodarki leśnej prowadzonej na podstawach ekologicznych ingerowanie celów trwałej gospodarki leśnej i aktywnej ochrony przyrody, • promowanie wielofunkcyjnej i zrównoważonej gospodarki leśnej przy wykorzystaniu wsparcia finansowego ze środków krajowych i zagranicznych, • prowadzenie prac badawczych i doświadczalnictwa leśnego w celu wyciągnięcia wniosków dotyczących możliwości i warunków upowszechnienia zasad ekorozwoju na całym obszarze działania, • prowadzenie szkoleń i edukacji ekologicznej społeczeństwa;	**Obszar Miasta Zapisy ogólne**	-	-	Nie uwzględniono	Studium nie powiela dokumentów obowiązujących, w których już określono cele powołania kompleksu i kierunki działań.
		- pkt. 1.2.9.1.4. „Ostatnie ruchy osuwiska miały miejsce w roku 2009",	**Obszar Miasta Zapisy ogólne**	-	Uwzględniono	-	
		- pkt.1.2.11.3.2 - dodać informację, iż w Lasach Miejskich Szczecina znajduje się Edukacyjna Pracowania. Przyrodnicza nad Jeziorem Głębokim, gdzie również prowadzona jest działalność edukacyjna,	**Obszar Miasta Zapisy ogólne**	-	Uwzględniono	-	
		- pkt.1.2.1.2.1 -Tabela nr 2- w wykazie rezerwatów przyrody brakuje rezerwatu przyrody „Osetno" utworzonego 14 listopada 2008 roku na powierzchni 111,59 ha, zlokalizowanego na terenie gminy Stare Czarnowo. Podobna uwaga dotyczy tabeli nr 3,	**Obszar Miasta Zapisy ogólne**	-	Uwzględniono	-	

Lp.	Data wpływy uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Szczecin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	**5**	6	7	8	11
		- pkt.1.2.12.6.3.-niespójna treść z pkt. 1.2.11.3.3- trzeba stylistycznie opisać całą edukację i w żadnym z punktów nie pomijać raz jednego ośrodka, w innym przypadku kolejnego,	**Obszar Miasta Zapisy ogólne**	-	Uwzględniono	-	
		pkt. 10.5.2.- zwrot „nie są zaliczane do leśnej przestrzeni produkcyjnej". Co oznacza ten zwrot? Lasy Miejskie owszem nie są zaliczane do leśnej przestrzeni produkcyjnej, ale Lasy Państwowe tak. Prowadzona jest tam gospodarka podlegająca na użytkowaniu rębnym i przedrębnym oraz pozyskiwane jest drewno w dużych ilościach. Proponujemy wykreślić zwrot „nie są zaliczane do leśnej przestrzeni produkcyjnej" lub ograniczyć go tylko w odniesieniu do Lasów Miejskich,	**Obszar Miasta Zapisy ogólne**	-	Uwzględniono	-	
		- pkt. 10.4.4 - „wszystkie lasy w granicach miasta objęte są LKP Puszcze Szczecińskie" patrz uwagi do pkt. 1.2.5.17. Na terenie miasta są lasy nie wchodzące w skład LKP „Puszcze Szczecińskie" (np. lasy prywatne, wojskowe i osób prywatnych),	**Obszar Miasta Zapisy ogólne**	-	Uwzględniono	-	
		- tabela Rezerwaty Przyrody- trzeba zachować konsekwencję w stosowaniu cudzysłowie, albo nazwę każdego rezerwatu pisać „z" lub „bez" cudzysłowia.	**Obszar Miasta Zapisy ogólne**	-	Uwzględniono	-	
3.	27.10.2011 r. (3769/11)	Zarząd Morskich Portów Szczecin i Świnoujście S.A., po zapoznaniu się z projektem zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina", zgłasza następujące uwagi do ww. opracowania: Tom 1 - UWARUNKOWANIA Pkt. 1.4.8 *Transport morski* 1. Ppkt. 1.4.8.4 - przywołane dane statystyczne dotyczące obrotów ładunkowych w porcie szczecińskim pochodzą z lat 2004 - 2006. Nowe Studium powinno zawierać zaktualizowane dane, np. z lat 2008 - 2010.	**Obszar Miasta Zapisy ogólne**	-	Uwzględniono	-	
		Tom II-KIERUNKI Pkt. 7.3. *Rozwój portu morskiego* 1. 1. Ppkt. 7.3.1 - proponujemy zamiast określenia *„parkingów serwisowych"* użyć określenia *„parkingów buforowych"*. Takie nazewnictwo jest właściwsze w odniesieniu do roli, jaką pełnią parkingi na zapleczu portowym.		-	Uwzględniono	-	

Lp.	Data wpływy uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Szczecin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	**5**	6	7	8	11
		2. Ppkt. 7.3.6 - należy pozostawić zapis mówiący o tym, że *„Na Ostrowie Grabowskim, ha zapleczu przyszłych nabrzeży, przewiduje się lokalizację obiektów produkcyjnych przemysłu portowego lub funkcji dystrybucyjno-logistycznych".* Strategia ZMPSiŚ S.A., zakłada dla portu w Szczecinie, budowę na Ostrowie Grabowskim nabrzeży głębokowodnych, zarówno na potrzeby przyszłego terminala kontenerowego - Kanał Dębicki, jak i na potrzeby przeładunku towarów masowych wzdłuż Przekopu Mieleńskiego. Po wydzieleniu niezbędnej powierzchni zaplecza dla planowanych nabrzeży (ok. 50 ha) oraz zachowaniu ok. 70 ha powierzchni rezerwy portowej z przeznaczeniem na ewentualną działalność przyportową, np. usługi logistyczne, pozostała część Ostrowa Grabowskiego może być wykorzystana na realizację infrastruktury komunikacji ogólnej. Łączyłaby ona w sposób optymalny planowane nabrzeża i ich zaplecza, z pozostałą częścią portu oraz przedpolem wraz z dostępem do portu od strony lądu.		-	Uwzględniono	-	
		Ppkt 7.3.10 - z powodów wymienionych powyżej, proponujemy zachować zapisy tego punktu w części dotyczącej nowej drogi łączącej ul. Gdańską z Ostrowem Grabowskim i Mieleńskim, który również stanowi rezerwę portową.		-	Uwzględniono	-	
		4. Ppkt 7.3.12 - zapisy tego punktu powinny być zachowane w części dotyczącej zabudowy północnego brzegu Półwyspu Katowickiego głębokowodnym nabrzeżem Dąbrowieckim. Budowa tego nabrzeża jest nadal aktualna w przyjętej przez ZMPSiŚ S.A. strategii rozwoju portów w Szczecinie i Świnoujściu, który ubiega się o pozyskanie na jego budowę środków unijnych w ramach POIiŚ na lata 2007-2013. Inwestycja jest obecnie na liście rezerwowej projektów i posiada pozwolenie na budowę.		-	Uwzględniono	-	
		5. Ppkt 7.3.13 - zapisy tego punktu powinny być zachowane z pominięciem zapisu *„…w tym pod budowę magazynu płaskiego składowania"*, który już zrealizowano. Do pozostałej treści opracowania, w części dotyczącej terenów portowych uwag nie wnosimy.		-	Uwzględniono	-	

Lp.	Data wpływy uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Szczecin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	**5**	6	7	8	11
4.	15.11.2011 r. (3985/11)	W związku z trwającymi pracami nad zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina oraz mpzp „Śródmieście Północ – Centrum – Wyzwolenia” zwracamy się z prośbą o wprowadzenie do ww. dokumentów – dla działki nr 9/12 położonej przy ul. Matejki w Szczecinie – zapisów umożliwiających budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt. 8 oraz w art. 15 ust. 3 pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W chwili obecnej działka ta jest zabudowana budynkiem garażu wielopoziomowego, który należy do Zakładu Ubezpieczeń Społecznych. ZUS w ramach racjonalizacji kosztów budżetowych jest zainteresowany zbyciem tegoż budynku i prowadzi w tej materii daleko posunięte czynności faktyczne i prawne. Wprowadzenie wnioskowanych przez nas zapisów pozwoli na większe zainteresowanie budynkiem ew. nabywców i umożliwi bardziej racjonalne, docelowe jej wykorzystanie i zagospodarowanie.	**S.C.06**	**funkcja dominująca**: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska, w tym usługi, usługi handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;	Uwzględniono	-	
5.	16.11.2011 r. (4044/11)	Komisja ds. Budownictwa i Mieszkalnictwa przesyła wniosek mieszkańców bloku przy ul. Klonowica 1-1a o dokonanie zmiany zapisu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin dla terenu, na którym posadowiony jest ww. budynek z funkcji usługowo-biurowej na funkcję mieszkalną.	**Z.K.02**	**funkcja dominująca:** zabudowa wielorodzinna wysokiej intensywności; **funkcje uzupełniające:** usługi wolno stojące i wbudowane; zieleń zlokalizowana wśród zabudowy wielorodzinnej, zieleń urządzona u zbiegu ulic Wojska Polskiego i Szafera, zabudowa jednorodzinna przy ul. Unii Lubelskiej; usługi publiczne, usługi sakralne; dopuszcza się utrzymanie istniejącego zagospodarowania związanego z komunikacją publiczną do czasu relokacji funkcji;	Uwzględniono	-	
6.	16.11.2011 r. (4048/11)	W nawiązaniu do publicznej dyskusji nad projektem zmian w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin". Rada Osiedla wraz ze Stowarzyszeniem Mieszkańców Osiedla Klonowica Zawadzkiego Na Rzecz Rozwoju i integracji zwraca się z prośbą o odpowiedź: - kiedy zostanie rozpoczęta i zakończona inwestycja drogowa związana rozwiązaniem problemów komunikacyjnych w rejonie ulic Szafera, Szeroka, Modra (dotyczy budowy ul. Nowo Szerokiej i drugiej nitki ul. Szafera do Al. Wojska Polskiego); inwestycja jest niezbędna ze względu na lokalizację hali widowiskowo-sportowej przy ul. Szafera,	**Z.K.01**	-	-	Nie uwzględniono	Uwaga nie dotyczy problematyki studium

Lp.	Data wpływy uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Szczecin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	**5**	6	7	8	11
		- co z planowanym w WPS przeniesieniem pętli tramwajowej z Krzekowa na ul. Szafera, co w obecnej sytuacji wydaje się inwestycją bardzo potrzebną; czy wzorem poprzedniej epoki budujemy najpierw obiekty użyteczności publicznej, a później dopiero zastanawiamy się jak rozwiązać problemy komunikacyjne. Szczegółowy zapis tego rozwiązania znajduje się w „PLANIE ROZWOJU LOKALNEGO" miasta Szczecin na lata 2005-2008 (str. 251 w dz. transport i łączność).			-	Nie uwzględniono	Uwaga nie dotyczy problematyki studium
		Ponownie wnosimy o zmianę przeznaczenie terenu elem. Z.Z.1021.ZP.KG z planu zagospodarowania osiedla tzw. „Psiego Pola" i pozostawienie w obecnym stanie i bez perspektyw tak ogromnego (ok. 2ha) zaniedbanego placu w centrum 14 tysięcznego osiedla, na którym jest olbrzymi deficyt miejsc postojowych jest rzeczą nie dopuszczalną. W chwili obecnej można w bardzo prosty i tani sposób pogodzić zapotrzebowanie na miejsca postojowe i utworzenie na tym terenie oazy zieleni dla mieszkańców. Rada Osiedla wielokrotnie występowała do Biura Planowania w tej sprawie, wystarczy drobna korekta planu zagospodarowanie w tym miejscu a problem zostanie rozwiązany.	**S.Ł.02**	-	-	Nie uwzględniono	Uwaga nie dotyczy Studium ze względu na jego skalę
		Rada Osiedla, Stowarzyszenie, dyrekcja SP45, Rada Rodziców od lat postulują budowę przy SP45 basenu pływackiego, po mimo wielokrotnych obietnic składanych przez włodarzy miasta o przyznanie środków finansowych na tą inwestycję, pomimo iż istniały zatwierdzone projekty pływalni. Z roku na rok ta inwestycja jest przesuwana w WPI i dlatego zwracamy się do Pana Prezydenta o wsparcie w tej sprawie. Taka inwestycja na naszym osiedlu jest w pełni uzasadniona przez wielość obiektów oświatowych i sportowych na tym terenie (2 Szkoły Podstawowe, 2-Gimnazja, 2-Szkoły Średnie, Uczelnie Wyższe no i obiekty sportowe, stadion przy ul. Litewskiej, tor kolarski, hala widowiskowo-sportowa). Plan zagospodarowania przewiduje taki obiekt na ter. el. Z.Z.1036.O. Nie wnosimy tutaj żadnych nowych rzeczy zwracamy się tylko o pomoc w realizacji tego, co miasto obiecało mieszkańcom naszego osiedla, myślimy, że w związku z budową uciążliwego obiektu, jakim niewątpliwie jest hala widowiskowo-sportowa wypełnienie naszej prośby może, choć częściowo zrekompensować nam te niedogodności.	**Z.K.02**	-	Uwzględniono	-	Zapisy Studium nie wykluczają możliwości lokalizacji wnioskowanego obiektu. Szczegółowe zagadnienia dotyczą tematyki planu miejscowego.

Lp.	Data wpływy uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Szczecin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	**5**	6	7	8	11
7.	22.11.2011 r. (4200/11)	W dniu 16.11.2011 r. przedstawiciele RZI Szczecin zapoznali się z wyłożonym w Urzędzie Miasta projektem studium, w zakresie terenów zamkniętych pozostających w trwałym zarządzie MON. W trakcie przeglądu zapisów studium ustalono, że wszystkie tereny zamknięte w granicach administracyjnych miasta zostały oznaczone w przedmiotowym projekcie, jednak dla niektórych jednostek planistycznych wymagane są zmiany w części tekstowej lub graficznej studium, tj.: • jednostka planistyczna **D.P.03** (Podjuchy) – w części *Kierunki – funkcje uzupełniające* oraz w części *Polityka przestrzenna* brakowało zapisów dotyczących terenów zamkniętych (brakujące zapisy wprowadzono do studium w trakcie spotkania),	**D.P.03**	**funkcje uzupełniające:** usługi osiedlowe, usługi sportu i rekreacji, utrzymanie istniejących obiektów oświaty z dopuszczeniem lokalizacji nowych, usługi związane z obsługa turystyki krajoznawczej oraz sportu i rekreacji - z możliwością wprowadzenia mieszkań funkcyjnych, zieleń urządzona o charakterze parkowym i osłonowym wzdłuż autostrady, ogrody działkowe (w zasięgu akustycznego oddziaływania autostrady), obiekty infrastruktury technicznej; obronność i bezpieczeństwo państwa; **obszary do zainwestowania:** niezabudowane tereny poza granicami terenów zamkniętych w pobliżu autostrady i ul. Radosnej oraz ul. Morwowej; tereny zamknięte w zakresie dopuszczonym przepisami o terenach zamkniętych;	Uwzględniono	-	
		• jednostka planistyczna **Z.G.28** – trwa procedura przekazywania terenów zamkniętych poza resort ON, w związku z powyższym całą jednostkę planistyczną można przeznaczyć pod usługi,	**Z.G.28**	**funkcja dominująca:** teren lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, usługi, park technologiczny, centrum logistyczne;	Uwzględniono	-	
		• we wszystkich jednostkach planistycznych obejmujących m.in. tereny zamknięte lewobrzeżnej części Szczecina, w części *Kierunki – funkcje uzupełniające* brakuje zapisu „obronność i bezpieczeństwo państwa” (analogicznie jak dla części prawobrzeżnej),	**Cały obszar miasta**	-	-	Nie uwzględniono	Informacja w Studium o terenie zamkniętym jest wystarczająca, cele jego lokalizacji nie stanowią ustalenia Studium.
		• jednostka planistyczna **S.N.01** – tereny zamknięte zlokalizowane w tej jednostce nie są „*terenami zamkniętymi o wygasającej funkcji wojskowej*”, w związku z powyższym w części graficznej należy zdjąć funkcję zabudowy śródmiejskiej z terenów zamkniętych i wprowadzić odpowiednie zapisy w części tekstowej (m.in. wykreślić zapis „rewitalizacja terenów powojskowych” w części *Kierunki – działania zorganizowane*),	**S.N.01**	**działania zorganizowane:** rewaloryzacja i renowacja kwartałów zabudowy~~, rewitalizacja terenów powojskowych~~, kształtowanie i podnoszenie jakości przestrzeni publicznych, zwłaszcza na styku z al. 3 Maja;	Uwzględniono	-	
		• jednostki planistyczne **S.P.01, Z.P.02, S.Ł.07** – w części graficznej należy zdjąć funkcję „usługi” z terenów zamkniętych. Proszę o wprowadzenie zmian do przedmiotowego projektu.	**S.P.01, Z.P.02, S.Ł.07**	Uwzględniono na rysunku Studium.	Uwzględniono	-	

Lp.	Data wpływy uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Szczecin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	**5**	6	7	8	11
8.	14.11.2011 r. (3989/11)	Wniosek o utworzenie użytku ekologicznego pod nazwą **Dolina Kumaka.** Fundacja Ratujmy Ptaki na prośbę mieszkańców dzielnicy Żelechowa i Warszewo zgłasza wniosek o uznanie oczek wodnych znajdujących się na terenie ww. dzielnic na użytek ekologiczny. /…/ ***I. Uzasadnienie*** Wnioskujemy o objęcie mianem użytku ekologicznego pięciu naturalnych oczek wodnych pomiędzy ulicami Rostocka, Łączna, Kukułeczki, Kormoranów, które są jedyną pozostałością naturalnych ekosystemów mającą duże znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej i edukacyjnej. Są częstym celem spacerów okolicznych mieszkańców stanowiąc lokalną atrakcję turystyczną. Powstał nawet pomysł, aby nadać im nazwy (pismo z dnia 30.09.2010 r. znak BRM-III-BT/0066/7/111/P238/10). /…/ Oczka wodne malowniczo komponują się w okoliczny krajobraz, zapewniając poprawne stosunki wodne obszaru i obfitują w bogatą florę i faunę. Żyje tu m.in. kumak nizinny *Bombina bombina* (gatunek podlegający ścisłej ochronie siedliskowej, umieszczony w tzw. Czerwonej księdze gatunków zagrożonych wyginięciem, chroniony konwencją Berneńską i umieszczony w załączniku II i IV Dyrektywy siedliskowej Unii Europejskiej), czerwończyk nieparek *Lycaena dis par* (również w ścisłej ochronie), żaba jeziorowa, ropucha szara, traszka, zaskroniec oraz liczne ptactwo jak: kaczka krzyżówka, łyska, czapla siwa, łabędź niemy, pliszka siwa, skowronek, potrzos, bażant. Otoczone są roślinnością wodną i bagienną jak: trzcina, kosaciec syberyjski, wierzba, grzybień biały. Zatem oczka wodne i ich otoczenie stanowią wartościowe miejsca pod względem ekologicznym i jako takie powinny być zachowane. /…/	**P.W.14 (działka nr 10/2, obr. 3084), P.Z.10 (działki nr 1/175, 1/169 i 1/195, obr. 3085), P.Z.07 (działka nr 3/2, obr. 3085), P.Z.01.Z**	P.W.14 - **zasady przekształceń:** 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.Z.10 - **zasady przekształceń:** zachowanie naturalnego zbiornika wodnego; **obszary i zadania strategiczne:** realizacja nowych terenów mieszkaniowych, doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym i ponadlokalnym, ochrona środowiska kulturowego i krajobrazu; P.Z.07 - **działania zorganizowane:** rewaloryzacja i rehabilitacja istniejącej zabudowy, budowa układu drogowego wraz z uzbrojeniem inżynieryjnym; **obszary i zadania strategiczne:** realizacja nowych terenów mieszkaniowych, doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym i ponadlokalnym, ochrona środowiska kulturowego i krajobrazu; P.Z.01.Z - **zasady przekształceń:** budowa nowej ulicy i torowiska tramwajowego; **obszary i zadania strategiczne:** inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;	-	Nie uwzględniono	Proponowany obszar znajduje się w granicach obowiązujących planów miejscowych, których planuje się m.in. realizację celu publicznego - drogę zbiorczą o znaczeniu dzielnicowym, usługi publiczne m.in. kościół, a wskazane oczka wodne utrzymuje się jako tereny zieleni urządzonej.

Lp.	Data wpływy uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Szczecin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	**5**	6	7	8	11
		II. Lokalizacja oczek Oczka wodne znajdują się na terenie objętym mpzp Sienno 2. Przez teren, na którym znajdują się oczka wodne ma przebiegać droga tzw. Obwodnica Północna. Nie mamy zamiaru blokować tej inwestycji a jedynie wnioskujemy o jak najmniejsze szkody przy jej realizacji. Przy odrobinie woli i starannego nadzoru ze strony miasta, jako inwestora oraz służb ochrony środowiska można pogodzić budowę drogi i zachowanie tych oczek bez ich zniszczenia i zasypywania. /…/ Wnioskowane oczka wodne leżą na działkach należących do Miasta i Gminy Szczecin wg. informacji z UM Komisji ds. Bezpieczeństwa Publicznego i Samorządności Rady Miasta z dnia 25.09.2010 r. (BGM/UG/RKP/1199/10). Granice wydzielonych obszarów powinna ustalić gmina Szczecin w oparciu o zalecenia Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska. W skład proponowanego użytku ekologicznego pod nazwą Dolina Kumaka wchodzą następujące oczka wodne: 1) Odolański Staw – działka 10/2, obr. 3084; 2) Staw Przy Drodze – działka 1/175, obr. 3085; 3) Oczko Kumaka – działka 1/169 i 1/195, obr. 3085; 4) Kukułczy Stawek – działka 1/169, obr. 3085; 5) Staw Sienny – działka 3/2, obr. 3085.					

Lp.	Data wpływy uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Szczecin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	**5**	6	7	8	11
		III. Podstawa prawna Reasumując obszar, na którym znajdują się oczka wodne powinien być uznany jako teren użytku ekologicznego. Elementy systemu osnowy ekologicznej wymagają ochrony w sensie terytorialnym. W ich obrębie pożądane są działania pielęgnacyjne (podtrzymanie aktualnego stanu), restytucyjne (przywracanie naturalnego stanu struktur przyrodniczych) i rewaloryzacyjne (wzbogacanie ekologiczne lub zmiana charakteru struktur przyrodniczych). /…/ Wnioskowany użytek ekologiczny ma za zadanie: 1) zachowanie naturalnych formacji geologicznych i siedlisk chronionych zwierząt i roślin, 2) ochronę krajobrazu i naturalnego miejsca wypoczynku czynnego mieszkańców dzielnicy, wpisujące się w światowe trendy dotyczące architektury krajobrazu miejskiego, 3) przedłużenie szlaku turystycznego z Puszczy Wkrzańskiej w kierunku miasta, 4) spełnianie roli edukacyjnej.					
9.	28.11.2011 r. (4243/11)	Wnoszę uwagi do przedstawionego projektu zmian studium. Uwagi dotyczą obszaru przemysłowego Stoczni Szczecińskiej, a w szczególności nieruchomości stanowiących działki gruntu nr 3015-1/4, 3015-22/1, 3015-22/2, obr. Nad Odrą 15, których wieczystym użytkownikiem jest Finomar Sp. z o.o. Zgłaszam następujące uwagi do proponowanej przez Prezydenta Miasta Szczecina zmiany Studium: Uwaga podstawowa: **Wnosimy o wyłączenie z obszaru S.D.17 nieruchomości stanowiących działki 3015-1/4, 3015-22/1, 3015-22/2, obr. Nad Odrą 15 i utrzymanie dla nich dotychczasowych zapisów zawartych w Studium z dnia 24 listopada 2008 r. lub o wyodrębnienie z jednostki planistycznej S.D.17 jednostki o charakterze produkcyjnym, obejmującej tereny stoczniowe i dokonanie zmian w zapisach szczegółowych** (proponowane zmiany zaznaczone zostały przekreśleniem lub pogrubioną czcionką): Uwagi odnoszą się do zapisów dotyczących jednostki planistycznej S.D.17, lecz wyłącznie dla obszaru obejmującego tereny produkcyjne, stoczniowe, nadwodne na nieruchomościach stanowiących działki 3015-1/4, 3015-22/1, 3015-22/2, obr. Nad Odrą 15.	**S.D.17 (działki nr 1/4, 22/1,22/2 obr. 3015)**	-	-	Nie uwzględniono	Wskazany obszar wraz z sąsiedztwem stanowi odmienną strukturę funkcjonalno-przestrzenną od jednostki planistycznej S.D.04, do której był przynależny w Studium obowiązującym.
		(1) funkcja dominująca: ~~usługi z udziałem funkcji mieszkaniowej, zieleń urządzona, nabrzeża wielofunkcyjne m. in. do obsługi wielkogabarytowych statków wycieczkowych,~~ usługi produkcyjne, produkcja, składy, biura, obsługa komunikacyjna;		**funkcja dominująca:** usługi produkcyjne, produkcja, składy, usługi, nabrzeża wielofunkcyjne;	Uwzględniono	-	
		(2) funkcje uzupełniające: ~~usługi produkcyjne, produkcja, składy,~~ parki technologiczno-naukowe, inkubatory przedsiębiorczości, usługi z udziałem funkcji mieszkaniowej, obiekty obsługi turystycznej, zieleń urządzona, nabrzeża wielofunkcyjne m.in. do obsługi wielkogabarytowych statków wycieczkowych;		**funkcje uzupełniające:** parki technologiczno – naukowe, inkubatory przedsiębiorczości; edukacja, oświata, nauka, usługi z udziałem funkcji mieszkaniowej, zieleń urządzona, obsługa komunikacyjna;	Uwzględniono	-	

Lp.	Data wpływy uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Szczecin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	**5**	6	7	8	11
		(3) działania zorganizowane: ochrona charakteru przemysłowego obszaru, restrukturyzacja i rewitalizacja terenów zdegradowanych, likwidacja ogrodów działkowych; w przypadku wygaszenia funkcji przemysłowych, wprowadzenia usług turystycznych – nabrzeża o dostępie publicznym w formie bulwarów nadwodnych;		**działania zorganizowane:** restrukturyzacja i rewitalizacja terenów zdegradowanych, w przypadku wygaszenia funkcji produkcyjnych wprowadzanie usług turystycznych nabrzeża o dostępie publicznym w formie bulwarów nadwodnych; likwidacja ogrodów działkowych;	Uwzględniono	-	
		(4) zasady przekształceń: restrukturyzacja, modernizacja lub przekształcenia istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu; rekompozycja oparta na całościowej koncepcji funkcjonalno-przestrzennej, ~~uwzględniająca dostęp do komunikacji publicznej i terenów nadwodnych;~~		**zasady przekształceń:** restrukturyzacja, modernizacja lub przekształcenia istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu; rekompozycja oparta na całościowej koncepcji funkcjonalno – przestrzennej, uwzględniająca dostęp do komunikacji publicznej i terenów nadwodnych;	-	Nie uwzględniono	W przypadku rekompozycji obszaru i kompleksowej koncepcji zagospodarowania terenu, dostęp do komunikacji publicznej i terenów nadwodnych jest podstawowym elementem użytkowania przestrzeni. Zapis nie koliduje z obecnym sposobem użytkowania terenu.
		(5) obszary do zainwestowania: tereny do przekształceń po wygaśnięciu obecnego użytkowania produkcyjnego, przemysłowego i składowego, ~~w tym funkcji przemysłowych, produkcyjnych i składowych, do uzupełnień plombowych zabudową mieszkaniową;~~ zagospodarowania na funkcje dominujące lub uzupełniające;		**obszary do zainwestowania:** tereny do przekształceń po wygaśnięciu użytkowania produkcyjno – składowego na zagospodarowanie na funkcje uzupełniające;	Uwzględniono	-	
		(6) obszary i zadania strategiczne: utrzymanie i modernizacja funkcji produkcyjnych i specjalistycznych miejsc pracy, restruktyryzacja przestrzenna i funkcjonalna, poprawa dostępności komunikacyjnej do terenów nadwodnych; intergracja ze strukturami miejskimi;		**obszary i zadania strategiczne:** restrukturyzacja przestrzenna i funkcjonalna, poprawa dostępności komunikacyjnej do terenów nadwodnych; integracja ze strukturami miejskimi; utrzymanie miejsc pracy i dążenie do wygenerowania nowych;	Uwzględniono	-	
		(7) zasady zabudowy: nowa zabudowa produkcyjna o parametrach wg potrzeb technologicznych; po wygaśnięciu obecnego użytkowania dopuszcza się nową zabudowę wielofunkcyjną wysoką, z frontem wodnym średniowysokim wzdłuż nabrzeża; adaptacja zabudowy historycznej; UZASADNIENIE /…/ Proponowane zmiany wstrzymują możliwość rozwoju produkcji związanej z gospodarką morską, co będzie prowadzić do szybkiej dalszej degradacji tego sektora gospodarczego na terenie miasta. Planowane zmiany Studium mogą uniemożliwić dalsze prowadzenie działalności produkcyjnej, co pozostawać będzie w sprzeczności z deklarowanymi przez reprezentantów Miasta oraz Skarbu Państwa zapewnieniami dotyczącymi woli utrzymania produkcji na terenach postoczniowych. Proponowane przez Spółkę uwagi do projektu zmian w Studium pozwalają utrzymać produkcję o charakterze stoczniowym na terenach objętych jednostką planistyczną S.D.17, a w rezultacie utrzymać i zwiększać liczbę miejsc pracy oraz prowadzić dalsze inwestycje związane z charakterem prowadzonej działalności. W obecnej sytuacji, w której brakuje miejsc pracy w sektorze przemysłowym konieczne jest dokonywanie takich zapisów planistycznych, które umożliwiają dalszy rozwój branży produkcyjnej, w tym stoczniowej tak charakterystycznej dla Szczecina. O ile główna myśl związana z otwarciem nabrzeży dla szerokiego kręgu ludzi zasługuje na aprobatę, o tyle nabrzeża znajdujące się w obszarze zainwestowania przemysłowego i stoczniowego (w tym również w jednostce planistycznej S.D.17) nie mogą mieć jednocześnie przeznaczenia produkcyjnego i turystycznego z uwagi na charakter produkcji i warunki BHP. Stoczniowo – morski profil produkcji wymaga pełnego dostępu do nabrzeży, gdzie znajdują się dźwigi i żurawie transportujące ciężkie elementy stalowe. W związku z tym, przed wygaszeniem działalności produkcyjnej nie ma możliwości bezpiecznego wprowadzenia na te tereny usług o charakterze turystycznym, w tym zwłaszcza związanych z cumowaniem statków pasażerskich. Wprowadzenie zapisów Studium zgodnie z wyżej wymienionymi uwagami, które zasadniczo kontynuują ideę zapisów zawartych w poprzednio obowiązującym Studium pozwoli na dalszy rozwój firm produkcyjnych działających na tym obszarze, a także na podejmowanie inwestycji zwiększających liczbę miejsc pracy, co w naszym regionie jest sprawą pierwszoplanową. Należy podkreślić także, iż projektowana zmiana Studium w obszarze działania funkcji produkcji stoczniowej, jeśli zostałaby wprowadzona, może doprowadzić do stałego i ciągłego obniżania wartości nieruchomości znajdujących się na tym terenie. Zakres prowadzonej na nich działalności wymaga wykonywania ciągłych prac remontowych, które są pracami specjalistycznymi i przekraczającymi zwykły zakres utrzymania nieruchomości. Są to roboty wymagające często pozwolenie na budowę. Projekt zmiany zapisów Studium w ślad, za którym		**zasady zabudowy:** nowa zabudowa produkcyjna o parametrach wg potrzeb technologicznych; po wygaśnięciu użytkowania produkcyjno-składowego dopuszcza się nową zabudowę wielofunkcyjną wysoką, z frontem wodnym średniowysokim wzdłuż nabrzeża; adaptacja zabudowy historycznej;	Uwzględniono	-	

Lp.	Data wpływy uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Szczecin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	**5**	6	7	8	11
		pójdą stosowne zmiany mpzp uniemożliwi dokonywanie prac modernizacyjnych, doprowadzając do degeneracji nieruchomości i obniżenia ich wartości. Przez cały obszar dawnej Stoczni Szczecińskiej biegną ciągi transportowo – produkcyjne wielkich konstrukcji stalowych, które produkowane są w Spółce FINOMAR i innych podmiotach znajdujących się na wskazanym terenie. Działalność produkcyjna prowadzona na terenie FINOMARU jest nierozerwalnie związana z obszarem znajdującym się w jednostce planistycznej S.D.04, gdzie na urządzeniach byłej Stoczni Szczecińskiej NOWA, będących aktualnie w zarządzie Towarzystwa Finansowego SILESIA, prowadzone są także prace produkcyjno – wykończeniowe elementów stalowych, prowadzone na zlecenie Spółki FINOMAR. Wyłączenie terenów w jednostce planistycznej S.D.04 z funkcji produkcyjnej i przedzielenie ich zabudową usługową i terenami wyłączonymi z produkcji może doprowadzić do znaczących utrudnień w prowadzeniu produkcji, a w końcu do nieodwracalnego zaniku produkcji stoczniowej w Szczecinie. Niezbędnym warunkiem sprawnego funkcjonowania na tym terenie przemysłu jest zachowanie istniejących kooperacyjnych powiązań gospodarczych w ramach, których firmy dysponujące określoną bazą technologiczną, świadczą sobie wzajemne usługi i są od siebie w znacznej części zależne. Dla zachowania miejsc pracy i funkcji produkcyjnej na terenach po byłej Stoczni Szczecińskiej oraz terenach objętych jednostką S.D.17 koniecznym jest zapewnienie ciągłości obszaru produkcji sięgającego od terenów Finomaru do pochylni Wulkan. Likwidacja przemysłu stoczniowego w Szczecinie będzie miała bezpośredni negatywny wpływ nie tylko na firmy działające na tym obszarze, ale także wpłynie ujemnie na istniejące w mieście szkolnictwo wyższe, w tym na kierunki studiów prowadzone zarówno przez Akademię Morską, jak i Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny. Uczelnie te będą musiały ograniczyć lub wygasić prowadzone kierunki studiów związane z gospodarką morską, z uwagi na znaczne ograniczenie rynku pracy w mieście dla specjalistów związanych z przemysłem morskim./…/ W związku z powyższym, niezależnie od zgłoszonych do projektu Studium uwag, zwracamy się z apelem o utrzymanie jednolitego, przemysłowego charakteru terenów stoczniowych i nie wprowadzanie zmian planistycznych, których efektem będzie rozbicie tego terenu na mniejsze, niepołączone ze sobą enklawy, na czym ucierpi Szczecin i firmy od zawsze związane ze Szczecinem. Finomar Spółka z o.o. po zapoznaniu się z projektem zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina wnosi o wprowadzenie podanych wyżej uwag do projektu zmian w Studium w jednostce planistycznej S.D.17.					
10.	29.11.2011 r. (4289/11)	W imieniu Zachodniopomorskiego Oddziału Regionalnego Krajowej Izby Gospodarki Morskiej z siedzibą w Szczecinie, w związku z ogłoszeniem o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina, wnoszę (dla jednostki planistycznej S.D.17 Drzetowo – Grabowo) uwagi do przedstawionego projektu zmiany Studium: 1. w funkcjach dominujących należy wykreślić: *usługi z udziałem funkcji mieszkaniowej, zieleń urządzona, nabrzeża wielofunkcyjne m.in. do obsługi wielkogabarytowych statków wycieczkowych* i zastąpić sformułowaniem: *usługi produkcyjne, produkcja, składy, biura, obsługa komunikacyjna*.	**S.D.17**	**funkcja dominująca:** usługi produkcyjne, produkcja, składy, usługi, nabrzeża wielofunkcyjne;	Uwzględniono	-	
		2. w funkcjach uzupełniających należy wykreślić: *usługi produkcyjne, produkcja, składy* i zastąpić sformułowaniem: *usługi z udziałem funkcji mieszkaniowej, zieleń urządzona, nabrzeża wielofunkcyjne m.in. do obsługi wielkogabarytowych statków wycieczkowych* Uzasadnienie: Wprowadzenie dla tego obszaru (a jest to obszar od Kapitanatu Portu Szczecin do Bramy Kolejowej byłej Stoczni Szczecińskiej) usług z udziałem funkcji mieszkaniowej, jako funkcji dominującej w ww. Studium, a potem w mpzp spowoduje zatrzymanie możliwości rozwoju produkcji stoczniowej, a także produkcji wielkogabarytowych konstrukcji metalowych związanych z gospodarką morską, co będzie prowadzić do szybkiej degradacji tego sektora gospodarki w Szczecinie. Na terenach wzdłuż nabrzeży położonych na północ od Kapitanatu Portu Szczecin ma siedzibę i prowadzi działalność wiele firm produkcyjnych związanych z gospodarką morską. Firmy te produkują konstrukcje stalowe, budują i remontują statki, eksportują wielkogabarytowe konstrukcje stalowe typu „off shore”. Obecnie według naszych wyliczeń i danych, jakie otrzymaliśmy od tych podmiotów tworzą one prawie 2 tysiące miejsc pracy. Wymaga podkreślenia, iż firmy te należą do niewielkiej grupy podmiotów prowadzących działalność produkcyjną, a nie tylko usługową na terenie miasta Szczecina. Firmom tym należy stworzyć warunki pozwalające na prowadzenie produkcji na terenach, które zostaną w planach		**funkcje uzupełniające:** parki technologiczno – naukowe, inkubatory przedsiębiorczości; edukacja, oświata, nauka, usługi z udziałem funkcji mieszkaniowej, zieleń urządzona, obsługa komunikacyjna;	Uwzględniono	-	

Lp.	Data wpływy uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Szczecin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	**5**	6	7	8	11
		zagospodarowania przestrzennego zarezerwowane dla tego typu działalności. Taką gwarancję dają proponowane przez nas uwagi w zapisach zmian Studium, które zgodne są z obowiązującymi zapisami Studium z roku 2008. Niezależnie od powyższego wskazujemy, iż sprzeciwiamy się proponowanym przez Towarzystwo Finansowe Silesia zmianom, które dotyczą wyłączenia z produkcji i komercjalizacji terenów od ul. Łady do Pochylni Wulkan. Propozycje te pochodzą od podmiotu, który jest jak to pokazuje praktyka zainteresowany wyłącznie wygenerowaniem jak największych wpływów z nabytych nieruchomości byłej Stoczni Szczecińskiej, a nie realnym wznowieniem produkcji na terenach postoczniowych, nie uwzględniają lokalnych uwarunkowań związanych z rozwinięciem się na tych terenach małych i średnich firm, które częściowo wypełniły już lukę po Stoczni Szczecińskiej w zakresie budowy i remontów mniejszych jednostek pływających. Wyłączenie tych terenów z funkcji produkcyjnej i przydzielenie terenów aktualnie wykorzystywanych na tego typu działalność komercyjną zabudową usługową, czy mieszkaniową doprowadzi do nieodwracalnego zaniku produkcji stoczniowej w Szczecinie. Produkcja stoczniowa prowadzona na terenach produkcyjnych, przedzielonych enklawą zabudowań komercyjnych i usługowych, która to zabudowa uniemożliwi komunikację i transport pomiędzy zależnymi od siebie podmiotami produkcyjnymi, skazana jest na degradację i zanik. Dla zachowania miejsc pracy i funkcji produkcyjnej na terenach po byłej Stoczni Szczecińskiej oraz terenach objętych jednostką S.D.17 konieczne jest zapewnienie ciągłości obszaru produkcji. Niezbędnym warunkiem sprawnego funkcjonowania na tym terenie przemysłu, jest bowiem zachowanie istniejących więzi gospodarczych, w których firmy dysponujące określoną bazą technologiczną, świadczą wzajemnie na swoją rzecz określone usługi i są od siebie w znacznej części zależne. Przecięcie istniejących pomiędzy firmami połączeń, wiązać się będzie z ich upadkiem. Będzie to miało bezpośrednie przełożenie nie tylko na firmy działające na tym obszarze, ale także na istniejące w mieście szkolnictwo, w tym na kierunki studiów prowadzone zarówno przez Akademię Morską, jak i Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny. Prowadzone przez te uczelnie kierunki studiów związane z gospodarką morską będą musiały zostać zlikwidowane, bowiem nie będzie w mieście żadnego rynku, gdzie pracę będą mogli znaleźć specjaliści związani z przemysłem morskim. Należy także podkreślić, iż Szczecin nie dysponuje innymi terenami z podobnym dostępem do dróg morskich, tak ważnym przy produkcji wielkogabarytowych elementów stalowych, statków oraz remontach tego typu konstrukcji. Tereny położone w północnej części Szczecina należą do inwestorów prywatnych, a więc uniemożliwienie dalszego rozwoju branży na terenach objętych tą jednostką Studium, wiązać się będzie nie tylko z brakiem zatrudnienia nowych pracowników, ale także wraz ze stopniowym pogarszaniem się stanu technicznego zabudowań i urządzeń, z ograniczeniem produkcji i zwolnieniami z pracy. W związku z powyższym niezależnie od zgłoszonych uwag do projektu Studium, zwracam się do Pana Prezydenta o utrzymanie jednolitego charakteru terenów postoczniowych i nie wprowadzanie zmian, których efektem będzie rozbicie tego terenu na mniejsze, niepołączone ze sobą enklawy, na czym ucierpią firmy od zawsze związane ze Szczecinem.					
11.	05.12.2011 r. (4317/11)	**/…/** Wnosimy o następujące zmiany w projekcie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina: 1. objęcie terenu elementarnego S.M.04 strefą II parkowania;	**S.M.04**	Na rysunku Studium pozostaje Strefa parkowania III.	-	Nie uwzględniono	Tereny objęte w studium strefą II to tereny śródmiejskie oraz tereny intensywnej zabudowy o przewadze zabudowy mieszkaniowej.
		2. skorygowanie wskaźników określających ilość miejsc postojowych w oparciu o naszą , udokumentowaną przykładami, propozycję przeznaczoną dla strefy parkowania, która będzie obejmować swoim zasięgiem *teren* elementarny S.M.04 : - dla biura 1 miejsce na każde 80 m^2 powierzchni użytkowej, - dla usług i handlu 1 miejsce na każde 60 m^2 powierzchni użytkowej, - dla hotelu 1 miejsce na każde 4 pokoje dwuosobowe;		Tabela 1. Wskaźniki liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych: Dla strefy III: - biura, urzędy - nie mniej niż ~~3~~2 - Sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000 m^2 - nie mniej niż 2,5 - hotele - nie mniej niż ~~5~~ 2,5	Uwaga uwzględniona w zakresie wskaźników miejsc postojowych dotyczących biur i hoteli	Uwaga nieuwzględniona w zakresie wskaźników miejsc postojowych dotyczących handlu i usług	Proponowany wskaźnik dla handlu jest zbyt niski jak na strefę, w której nie powinno być ograniczeń związanych z parkowaniem. W studium nie została określona wielkość wskaźnika miejsc postojowych dla usług.

Lp.	Data wpływy uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Szczecin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	**5**	6	7	8	11
		3.dodanie do terenu elementarnego S.M.04 funkcji umożliwiającej lokalizację *na* tym terenie obiektów handlowych wielkopowierzchniowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2.		**funkcja dominująca:** produkcja, składy, bazy; biura i obsługa bussinesu; **funkcje uzupełniające:** usługi produkcyjne i specjalistyczne, obiekty i urządzenia transportu kolejowego;	-	Nie uwzględniono	Obciążenie ul. Gdańskiej wynoszące ok. 5,5 tyś poj/godz. oznacza bliskie wyczerpanie przepustowości tej ulicy. Wprowadzenie dużego generatora ruchu jakim byłby sklep wielkopowierzchniowy może spowodować gwałtowne pogorszenie już obniżonych warunków ruchu na tej ulicy. Ulica Gdańska stanowi „tranzyt" pomiędzy dwoma zurbanizowanymi strukturami, jakimi są lewo- i prawobrzeże oraz obsługuje istniejące i nowoplanowane tereny produkcyjne portowe i okołoportowe. Błędem jest lokalizowanie przy tranzycie usług śródmiejskich spowalniających przepływ ruchu.
12.	07.12.2011 r. (4332/11)	W nawiązaniu do pisma z dnia 17 listopada 2011 r. w sprawie opinii na temat złóż surowców ilastych, położonych w Szczecinie - Płoni, informuję, co następuje: 1. Złoże „Bukowo - Szczecin Płonią" zlokalizowane jest na terenie nie przekształconym wcześniejszą eksploatacją niezabudowanym i nie zalesionym, posiada zatem korzystne warunki dla podjęcia eksploatacji. Udokumentowane zasoby wynoszą 2 493 tys, m^3. Kopalina ze złoża „Bukowo - Szczecin Płonią" jest przydatna do produkcji keramzytu - porowatego, lekkiego kruszywa ceramicznego, o niskiej nasiąkliwości, wysokiej izolacyjności cieplnej i dużej odporności na różne czynniki zewnętrzne, stosowanego m.in. w budownictwie, drogownictwie, ogrodnictwie i rolnictwie. Biorąc pod uwagę fakt, że na terenie Polski udokumentowano zaledwie 8 złóż tego typu, a „Bukowo - Szczecin Płonią" jest jedynym w województwie zachodniopomorskim, należy stwierdzić, iż inicjatywa firmy KERAMZYT SYSTEM S.C, zmierzająca do podjęcia jego eksploatacji, jest bardzo cenna.	**D.J.11**	Tom Aneksy: **„Bukowo-Szczecin Płonia"** obejmuje zachodnią część pierwotnego złoża. Występujący tu surowiec eksploatowany był do produkcji kruszywa lekkiego (keramzytu). Zasoby w kat. A+B+C$_1$ wynoszą 2 493 tys.m^3. Zasoby złoża zostały zatwierdzone decyzją Prezesa CUG nr KZK/012/M/4859/84/85 z 15.III.1985. Koncesja eksploatacyjna została udzielona przez Wojewodę Szczecińskiego (dec. nr OSB-10/7513-1/4/95 z dn. 14.05.1995) dla firmy Expol sp. z o.o. - Szczecin na okres 10-ciu lat. W 2001 r. Wojewoda Szczeciński wydał decyzję o wygaśnięciu koncesji (dec. nr OSR-GGW-7415/8/2001 z dn. 10.08.2001) dla firmy EMBRA-Szczecin sp. z o.o. – następcy firmy Expol). Tom III, Jednostki planistyczne – D.J.11 **stan zainwestowania:** zieleń naturalna, nieużytki, tereny w użytkowaniu rolniczym (sady, uprawy polowe), tereny górnicze, zakończona eksploatacja iłów septariowych (i gliny), wyrobiska poeksploatacyjne, udokumentowane złoża kopalin; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, brak pełnego uzbrojenia terenu; **funkcja dominująca:** rekreacja, usługi sportu i turystyki oraz obiekty związane z ich obsługą - z dużą ilością zieleni towarzyszącej; **funkcje uzupełniające:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obiekty inżynieryjne, usługi, zieleń leśna, tymczasowe użytkowanie rolnicze; dopuszcza się ograniczone wprowadzenie funkcji mieszkaniowej, jako mieszkania funkcyjne	Uwzględniono	-	Występujące złoża ilaste są uwidocznione na rysunkach Studium: Uwarunkowania, Kierunki zagospodarowania przestrzennego; funkcje uzupełniające w jednostce D.J.11 (rejon złóż) obejmują eksploatację iłów septariowych, zaś funkcja dominująca: „rekreacja, usługi sportu i turystyki oraz obiekty związane z ich obsługą - z dużą ilością zieleni towarzyszącej" pozwala na zagospodarowanie terenu złóż do czasu ich eksploatacji oraz określa docelowy kierunek rekultywacji wyrobisk poeksploatacyjnych.

Lp.	Data wpływy uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Szczecin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	**5**	6	7	8	11
				przy obiektach usługowych; zieleń naturalna wzdłuż cieku Leszczyniec; złoża iłów septariowych do eksploatacji;			
		2. Złoże surowców ilastych ceramiki budowlanej „Bukowo - Wschód" leży w sąsiedztwie złoża „Bukowo - Szczecin Płonią". Składa się z sześciu osobnych pól, zaś jego zasoby wynoszą 628 tys. m^3. Teren złoża jest przekształcony na skutek prowadzonego w przeszłości wydobycia, występują tam liczne zawodnione wyrobiska, groble, zakrzewienia itp. Surowiec z tego złoża charakteryzuje się dość niską jakością zaś warunki eksploatacji są mało korzystne (wspomniane powyżej: niewielkie pola eksploatacyjne oraz przekształcenie terenu prowadzonym wcześniej wydobyciem). W przypadku podjęcia eksploatacji inwestor zostanie zobowiązany do rekultywacji terenu zgodnie z decyzją właściwego organu (Prezydenta Miasta Szczecin). Poniesione koszty mogą być zatem wyższe, niż zysk przedsiębiorcy, osiągnięty w efekcie działalności wydobywczej.		Tom Aneksy: **„Bukowo-Wschód”** zawiera surowiec ilasty przeznaczony dla ceramiki budowlanej. Jego zasoby w kat. B+C1 według stanu na 31.XII.2003 wynoszą 628 tys. m^3. Eksploatacja tego złoża została w 1993 roku zaniechana. Zasoby złoża zostały zatwierdzone decyzją Prezesa CUG nr KZK/012/VI/4576/83/84 z dn. 15.03.1984. Złoże nie posiadało koncesji eksploatacyjnej. W obszarze tych złóż teren nie jest zrekultywowany, gdyż ich eksploatacja nie jest zakończona. W terenie występują wyrobiska eksploatacyjne, częściowo wypełnione wodą pochodzą z opadów atmosferycznych. Słabo przepuszczalne iły posiadają dużą miąższość, brak jest warstwy wodonośnej, podłoże na terenie złóż stanowi więc optymalny obszar dla lokalizacji składowiska odpadów komunalnych stałych.	Uwzględniono	-	
		3. Eksploatacja surowców ilastych na terenie miasta Szczecin nie jest prowadzona od ponad 15 lat, do czego przyczyniły się warunki ekonomiczne. Ostatnio jednak obserwuje się powolny powrót koniunktury, dzięki czemu część złóż tego typu może być ponownie zagospodarowana. O ile wątpliwym wydaje się być sens ponownej eksploatacji złoża „Bukowo - Wschód", tak zagospodarowanie złoża „Bukowo - Szczecin Płonią" jest głęboko uzasadnione. Niewątpliwą zaletą tego złoża jest bardzo dobra jakość surowca, a także położenie w bezpośrednim sąsiedztwie zakładu przetwórczego oraz dużego zbytu produktów, jakim jest aglomeracja szczecińska. Jego eksploatacja przyniesie miastu wymierne korzyści w postaci miejsc pracy, podatków i opłat eksploatacyjnych. Przed udzieleniem koncesji inwestor zobowiązany będzie do uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, biorącej pod uwagę zarówno względy ochrony środowiska, jak i - w pewnym zakresie - interesy lokalnej społeczności. Opinię niniejszą wydano w celu przedłożenia w Biurze Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie.		**kolizje, konflikty, bariery:** elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV; możliwość eksploatacji złóż iłów septariowych; **funkcje uzupełniające:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obiekty inżynieryjne, usługi, zieleń leśna, tymczasowe użytkowanie rolnicze; dopuszcza się ograniczone wprowadzenie funkcji mieszkaniowej, jako mieszkania funkcyjne przy obiektach usługowych; zieleń naturalna wzdłuż cieku Leszczyniec; złoża iłów septariowych do eksploatacji;	Uwzględniono	-	
13.	07.12.2011 r. (4333/11)	**/…/** Firma nasza zgodnie z profilem produkcji, zainteresowana jest złożem „Bukowo-Szczecin Płonia" pod kątem prowadzenia eksploatacji surowca do produkcji keramzytu, ponieważ jakość złoża oraz jego lokalizacja sprzyja warunkom techniczno-ekonomicznym do uruchomienia nowego ciągu technologicznego do eksploatacji i produkcji różnego rodzaju asortymentów keramzytowych. Planujemy w przypadku pozytywnego załatwienia spraw formalno-prawnych zatrudnienie około 30 osób, które pracowałyby w w/w ciągu technologicznym. Aktualnie prowadzimy rozmowy celem pozyskania terenów pod w/w zamierzenie, równolegle zwracamy się do Państwa o ujęcie i zapisanie w planach złoża „Bukowo-Szczecin Płonia", jako	**D.J.11**	**funkcje uzupełniające:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obiekty inżynieryjne, usługi, zieleń leśna, tymczasowe użytkowanie rolnicze; dopuszcza się ograniczone wprowadzenie funkcji mieszkaniowej, jako mieszkania funkcyjne przy obiektach usługowych; zieleń naturalna wzdłuż cieku Leszczyniec; złoża iłów	Uwzględniono	-	Występujące złoże surowców mineralnych „Bukowo-Szczecin Płonia" znajduje się w jednostce D.J.11 , gdzie funkcje uzupełniające obejmują m.in. eksploatację iłów septariowych, zaś funkcja dominująca wskazuje możliwości

Lp.	Data wpływy uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Szczecin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	**5**	6	7	8	11
		terenu pod eksploatację górniczą. Opinia geologiczna, którą dołączamy, podkreśla unikalność w/w złoża surowców ilastych jako bardzo cenną i unikatową w skali całego kraju, dlatego też mamy nadzieję, że uwzględnicie Państwo podniesione argumenty i pozytywnie ustosunkujecie się do przedmiotowej sprawy. W przypadku uwzględnienia naszej prośby i zapisania w planie złoża pod przyszłą eksploatację prosimy również o uwzględnienie dostępu do drogi publicznej celem wywozu urobku. W załączeniu opinia Geologa Wojewódzkiego.		septariowych do eksploatacji;			zagospodarowania terenu złoża do czasu przystąpienia do jego eksploatacji oraz określa docelowy kierunek rekultywacji wyrobisk poeksploatacyjnych: „rekreacja, usługi sportu i turystyki oraz obiekty związane z ich obsługą - z dużą ilością zieleni towarzyszącej”.
14.	07.12.2011 r. (4336/11)	W odpowiedzi na pismo z dnia 22.11.11. Fundacja „Ratujmy Ptaki" z siedzibą w Szczecinie, zgłasza stanowczy sprzeciw lekceważeniu problemu dotyczącego ochrony terenu stanowiącego siedlisko wielu gatunków zwierząt w tym gatunków objętych ścisłą ochroną gatunkową (kumak nizinny ujęty w tzw. Czerwonej Księdze gatunków zagrożonych DZ.U. Nr 220, poz.2237). W piśmie mówi się, że organy (jakie nie wymieniono) opiniujące projekt, nie wyraziły potrzeby ustanowienia jakiejkolwiek formy ochrony wskazanego obszaru! Informujemy, że temat dotyczący ochrony terenu elementarnego P.Z.10 i P.Z.11 jest znany od 2009 roku i był wielokrotnie poruszany w prasie jak i w RDOŚ I Wydziale Ochrony Środowiska. Wie o nim także GDOŚ. W założeniach do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego ulic Wkrzańska - Łączna (tzw. obszar P 69) nie brano pod uwagę znajdujących się tam oczek wodnych i występującej na tym terenie flory i fauny. Oczka miały zostać zasypane! Dopiero interwencja Fundacji „Ratujmy Ptaki" zwróciła uwagę na wartość przyrodniczą tego obszaru i spowodowała, że na zlecenie Konserwatora Przyrody zlecono wykonanie monitoringu przyrodniczego (Listopad 2010 r. „Monitoring środowiska przyrodniczego w zakresie faunistycznym dla inwestycji drogowej w sąsiedztwie oczek wodnych w rejonie ulic Wkrzańskiej i Łączna"). Na stronie 13 pkt. 5 tego raportu widnieje zdanie „objęcie ochroną stawów w rejonie ulic Wkrzańskiej i Łącznej w postaci użytku ekologicznego”. Są też zamieszczone mapki tego terenu z zaznaczonymi oczkami wodnymi. Na obszarze proponowanego użytku ekologicznego jest zaplanowana inwestycja drogowa, która powinna w możliwie jak najmniejszym stopniu zniszczyć siedliska zwierząt. Wymaga to jednak wysiłku i dobrej woli ze strony podmiotów przygotowujących inwestycję w sposób prawidłowy, zgodnie z wytycznymi obowiązującymi w Unii Europejskiej.	**P.W.14 (działka nr 10/2, obr. 3084), P.Z.10 (działki nr 1/175, 1/169 i 1/195, obr. 3085), P.Z.07 (działka nr 3/2, obr. 3085), P.Z.01.Z, P.Z.11**	P.W.14 - **zasady przekształceń:** 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.Z.10 - **zasady przekształceń:** zachowanie naturalnego zbiornika wodnego; **obszary i zadania strategiczne:** realizacja nowych terenów mieszkaniowych, doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym i ponadlokalnym, ochrona środowiska kulturowego i krajobrazu; P.Z.07 - **działania zorganizowane:** rewaloryzacja i rehabilitacja istniejącej zabudowy, budowa układu drogowego wraz z uzbrojeniem inżynieryjnym; **obszary i zadania strategiczne:** realizacja nowych terenów mieszkaniowych, doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym i ponadlokalnym, ochrona środowiska kulturowego i krajobrazu; P.Z.01.Z - **zasady przekształceń:** budowa nowej ulicy i torowiska tramwajowego; **obszary i zadania strategiczne:** inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;	-	Nie uwzględniono	Proponowany obszar znajduje się w granicach obowiązujących planów miejscowych, w których planuje się m.in. realizację celu publicznego - drogę zbiorczą o znaczeniu dzielnicowym, usługi publiczne m.in. kościół, a wskazane oczka wodne utrzymuje się jako tereny zieleni urządzonej.
15.	07.12.2011 r. (4338/11)	Działając w imieniu firmy Wu Tianyu przedkładam następujące uwagi dotyczące zapisów ustaleń w wyłożonym do wglądu publicznego projekcie zmiany studium: **DĄBIE** **Jednostka planistyczna D.D.08** Kierunki: W zapisie ustaleń dla funkcji uzupełniającej zamiast „mieszkalnictwo istniejące legalnie"	**D.D.08**	**funkcje uzupełniające**: usługi sportu i rekreacji, usługi zdrowia, usługi oświaty, drobna wytwórczość związana z funkcją dominującą (np. szkutnictwo), mieszkalnictwo istniejące legalnie i w postaci pojedynczych lokali mieszkalnych przy obiektach usługowych, handel w obiektach o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m^2, zieleń urządzona o charakterze parkowym w rejonie plaży i izolacyjna w sąsiedztwie projektowanej ul. Nowoprzestrzennej; dopuszcza się zabudowę mieszkaniową, ~~mieszkalnictwo w zabudowie~~ np. apartamentową pod warunkiem rozstrzygnięcia ~~w planie miejscowym~~ o sposobie zabezpieczeń przeciwpowodziowych w fazie projektowania obiektów, zgodnie z odrębnymi przepisami;	Uwzględniono częściowo	-	Zapis funkcji uzupełniających odpowiednio skorygowano celem poszerzenia możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej, przy czym pozostawiono sformułowanie „zabudowa mieszkaniowa apartamentowa” jako jeden z jej przykładów. W zapisie funkcji uzupełniających określenie „w planie miejscowym" zastąpiono sformułowaniem: „w fazie projektowania obiektów", ale treści: „mieszkalnictwo istniejące legalnie" nie zastąpiono sformułowaniem: „mieszkalnictwo w odrębnych obiektach" - gdyż taka zmiana kłóci się zasadniczo z intencją przyjętych dyspozycji planistycznych takich jak

Lp.	Data wpływy uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Szczecin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	**5**	6	7	8	11
							niedopuszczenie do legalizacji funkcji mieszkaniowej w istniejących domkach rekreacyjnych.
		wprowadzić zapis „mieszkalnictwo w odrębnych obiektach", usunąć określenie „w zabudowie apartamentowej".			Uwzględniono	-	
		Usunąć określenie „w planie miejscowym" i zastąpicie zapisem „w fazie projektowania obiektów". Uzasadnienie: Obecnie, oraz w dającej się wyobrazić przyszłości, nie można spodziewać się w Szczecinie zapotrzebowania na apartamenty rozumiane, jako lokale nie przeznaczone do stałego zamieszkiwania. Istnieje natomiast potrzeba realizacji mieszkań w wyjątkowych, w szczególności nadwodnych, lokalizacjach, które winny być charakterystyczną cechą naszego miasta, a są tak nieliczne i w sposób formalny ograniczane.			Uwzględniono	-	
16.	07.12.2011 r. (4339/11)	Działając w imieniu firmy Realny Menegment sp. z o.o. Projekt Developerski 10 sp. kom. akcyjna przedkładam następujące uwagi dotyczące zapisów ustaleń w wyłożonym do wglądu publicznego projekcie zmiany studium: **ŻELECHOWA** **Jednostka planistyczna P.Z.07** Kierunki: . . . W zapisie ustaleń dla funkcji uzupełniającej dodać określenie „wyznacza się lokalizację skoncentrowanych usług (w tym handel w obiektach o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m^2) na terenie przylegającym do projektowanej ulicy zbiorczej P.Z.01.Z (teren elementarny P .Z. 3067. MW/E, U i P.Z.3068.MW.U wg istniejącego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) i dopuszcza się na tym terenie mieszkalnictwo wielorodzinne. Uzasadnienie: 1. Obecnie na terenie jednostki planistycznej P.Z.07, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, realizowana jest wielorodzinna zabudowa mieszkaniowa, zabudowa jednorodzinna oraz na ukończeniu jest budowa infrastruktury technicznej i drogowej. W bliskiej przyszłości pojawią się mieszkańcy i dla zaspokojenia ich potrzeb celowym jest stworzenie możliwości realizacji niezbędnych usług na terenie obecnie dostępnym, znajdującym się we władaniu inwestora. 2. Projekt zmiany studium przewiduje lokalizację w bliskim sąsiedztwie z wnioskowanym terenem (po drugiej stronie ulicy P.Z.01.Z) dużego centrum komunikacji zbiorowej (zajezdnia autobusowa, zajezdnia tramwajowa, pętla autobusowa, pętla tramwajowa). Takie bezpośrednie sąsiedztwo z jednej strony stworzy uciążliwość dla ewentualnej, blisko położonej, funkcji mieszkaniowej, ale z drugiej strony uzasadnia lokalizację skoncentrowanych usług na trasie dojścia z komunikacji zbiorowej do terenów mieszkaniowych. 3. Sąsiedztwo szerokopasmowej drogi zbiorczej P.Z.01.Z, P.W.04.Z stworzy również dogodną dostępność z odleglejszych obszarów dzielnicy Północ. 4. Tereny wskazane w Studium pod rozwój handlu wielkopowierzchniowego są zlokalizowane w odległościach przekraczających 4,0 km dojścia i dojazdu.	**P.Z.07**	**funkcje uzupełniające:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla i dzielnicy, w tym usługi publiczne z zakresu infrastruktury społecznej (oświaty, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej, w tym usługi dla seniorów), usługi sportu i rekreacji, zieleń urządzona; **struktura przestrzenna (kompozycja):** (…)jednorodna kompozycja zabudowy mieszkaniowej wzdłuż głównych ciągów ulicznych; harmonijne pierzeje ulic zbiorczych; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach mieszkaniowych; w terenie koncentracji usług dopuszcza się zabudowę mieszkaniowo-usługową; gabaryty zespołów zabudowy zróżnicowane w zależności od ekspozycji terenów, zwłaszcza panoramy od strony rzeki Odry;	Uwzględniono	-	Istniejące zapisy Studium nie są sprzeczne z proponowanymi ustaleniami określają zasady kompozycji funkcjonalno przestrzennej

Lp.	Data wpływy uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Szczecin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	**5**	6	7	8	11
17.	07.12.2011 r. (4340/11)	Działając w imieniu firmy Ekopark przedkładam następujące uwagi dotyczące zapisów ustaleń w wyłożonym do wglądu publicznego projekcie zmiany studium: **NOWE MIASTO** **Jednostka planistyczna S.N.08** **1. Kierunki:** W zapisie ustaleń dla funkcji uzupełniającej usunąć określenie „niskiej intensywności"	**S.N.08**	**~~funkcje uzupełniające:~~** ~~zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności i zabudowa mieszkaniowo – usługowa;~~	Uwzględniono	-	
		2. Polityka przestrzenna: Zapis dotyczący pozyskania terenów kolejowych dla poprowadzenia ulicy uzupełnić o „możliwość organizacji parkingów ogólnodostępnych".		obszary i zadania strategiczne: pozyskanie terenów kolejowych w celu budowy ulicy;	Uwzględniono	-	W prowadzono uzupełniający zapis w tomie II Kierunki punkt 8.5.9 dotyczący garaży podziemnych sytuowanych w pasie drogowym
		3. Standardy kształtowania przestrzeni: W zapisie dotyczącym struktury przestrzennej (kompozycji) usunąć określenie „kontynuacja historycznej struktury przestrzennej" oraz zastąpić kolejne zdanie sformułowaniem „nowa zabudowa inspirowana historyczną, poprzemysłową tradycją miejsca". W zapisie dotyczącym zasad zabudowy dodać sformułowanie „możliwość podwyższenia zabudowy od strony terenów kolejowych w stosunku do wysokości pierzei ulicy Kolumba oraz możliwość uformowania lokalnych dominant”.		**struktura przestrzenna (kompozycja):** ~~struktura funkcjonalno – przestrzenna do zachowania i kontynuacji~~; nowa zabudowa inspirowana historyczną, poprzemysłową tradycją miejsca – wysokość zabudowy i szerokości frontów; dopuszcza się podwyższenie zabudowy od strony terenów kolejowych w stosunku do istniejącej wysokości pierzei ulicy Kolumba na warunkach określonych w planie; dopuszcza się dominantę na płd. skraju terenu;	Uwzględniono	-	
		NOWE MIASTO **Jednostka planistyczna S.N.0.9** **1. Kierunki:** Dla funkcji uzupełniających zakończyć zapis sformułowaniem „na wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego odcinkach linii brzegowe".	**S.N.09**	**funkcje uzupełniające:** usługi produkcyjne, usługi edukacyjne, nauki i szkolnictwa wyższego, obsługa komunikacji i sportów wodnych, wybrane w planie miejscowym nabrzeża wielofunkcyjne z dostępem publicznym;	Uwzględniono	-	
		2. Polityka przestrzenna: W zasadach przekształceń zamiast określenia „uzupełnienie kwartałów zabudowy" zastosować sformułowanie „nowa zabudowa uzupełniająca uformowana z uwzględnieniem inspiracji wynikających z tradycji miejsca". Całość zapisu zakończyć sformułowaniem „na wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego odcinkach linii brzegowej".		**zasady przekształceń:** zabudowa obrzeżna w pierzei ulicy Kolumba, uzupełnienie zabudowy; od strony rzeki kontynuacja budowy pierzei na linii brzegowej, dojście dostęp publiczny do wody od strony ulicy Kolumba, nabrzeże rzeki z pomostami i dostępem publicznym;	Uwzględniono częściowo	-	
		3. Standardy kształtowania przestrzeni: W zasadach zabudowy zastąpić określenie „z zachowaniem gabarytów i podziałów historycznych zapisem „z uwzględnieniem inspiracji wywiedzionych z tradycji miejsca"		**zasady zabudowy:** rewaloryzacja zabudowy historycznej, nowa zabudowa inspirowana historyczną, poprzemysłową tradycją miejsca – wysokość zabudowy i szerokości frontów, nowa zabudowa z zachowaniem gabarytów i podziałów historycznych, w rejonie mostu przeprawy na Wyspę Zieloną dopuszcza się jeden obiekt wysoki;	Uwzględniono częściowo	-	
		oraz dodać zapis „możliwość uformowania lokalnych dominant",			-	Nie uwzględniono	Ze względów krajobrazowych, kształtowanie panoramy z waterfrontem w pierwszym planie i zabudową na skarpie d. fortu w ostatnim planie, wysokości poszczególnych planów muszą podlegać określonym rygorom – teren w strefie ochrony konserwatorakiej.

Lp.	Data wpływy uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Szczecin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	**5**	6	7	8	11
		Dodać zapis „z możliwością lokalizacji nowych obiektów na przyległym akwenie Odry Zachodniej, z uwzględnieniem wymagań wynikających z gospodarowania i zarządzania powierzchniowymi śródlądowymi wodami płynącymi".		**S.N.17.W** **funkcje uzupełniające:** transport, w tym budowa nowych przepraw mostowych na/przez wyspy, sport i turystyka; dopuszcza się zabudowę usługową nawodną na zasadach określonych w planie miejscowym;	Uwzględniono	-	
		NOWE MIASTO **Jednostka planistyczna S.N.17.W** **1. Polityka przestrzenna:** W zasadach przekształceń dodać sformułowanie: „Dopuszcza się zabudowę nawodną z dostępem od strony rejonu ulicy Kolumba, z uwzględnieniem wymagań gospodarczych i formalno – prawnych dotyczących powierzchniowych śródlądowych wód płynących".	**S.N.17.W**	**zasady przekształceń:** obszar naturalny – przekształcenia na terenach stycznych – lądowych; dopuszcza się zabudowę usługową nawodną na zasadach określonych w planie miejscowym;	Uwzględniono	-	
18.	07.12.2011 r. (4342/11)	W odpowiedzi na ogłoszenie Prezydenta Miasta Szczecin w sprawie wyłożenia do publicznego wglądu projektu „Studium u warunkowani kierunków zagospodarowania Przestrzennego m. Szczecin" – oraz w ślad za moim wnioskiem z dnia 02.03.2011 r. w sprawie zmiany 'Studium m. Szczecin dla działek: nr 343/1 i 343/2 obręb 4195 (jednostka planistyczna D.J.11: Płonią – ul. Nad Strumieniem) - wnoszę następujące uwagi: A. Uwagi do części „Uwarunkowania": 1. Na planszy „Uwarunkowania" (arkusz 'Stud.uwar_ark9_2011') błędnie zaznaczono stan władania moich działek nr 343/1 i 343/2 obręb 4195 (użyto szrafury 'Skarb Państwa' – zamiast szrafury 'własność prywatna'), Jako właściciel tych działek – proszę o wniesienie stosownej korekty na planszy 'Uwarunkowania'.	**D.J.11**	Wprowadzono uwagę na rysunku projektu Studium cz. Uwarunkowania	Uwzględniono	-	dokonano aktualizacji mapy: Uwarunkowania
		2. Na planszy „Uwarunkowania" (arkusz 'Stud_uwar_ark9_2011') zaznaczono na terenie moich działek nr 343/1 i 343/2 obręb 4195 „złoża kopalin", podczas kiedy w rzeczywistości złoże iłów zostało wygaszone i skreślone z listy złóż surowców mineralnych na mój wniosek. Fakt ten znany Zespołowi Autorskiemu opracowującemu projekt „Studium" – gdyż w ustaleniach szczegółowych dla jednostki planistycznej 'D.J.11: Płonią – ul. Nad Strumieniem' umieszczono informację o zakończonej eksploatacji złoża iłów septariowych na tym terenie. Jako właściciel tych działek – proszę o wniesienie stosownej korekty na planszy 'Uwarunkowania'.		Wprowadzono uwagę na rysunku projektu Studium cz. Uwarunkowania	Uwzględniono	-	Na mapie: Uwarunkowania oczywisty błąd rysunkowy usunięto
		B. Uwagi do części „Kierunki": 1. W części tekstowej „Kierunki" na str. 89 – w ustaleniach szczegółowych dla jednostki planistycznej 'D.J.11: Płonią – ul. Nad Strumieniem' w dziale 'Kierunki – działania zorganizowane' i w dziale 'Polityka przestrzenna – zasady przekształceń ' należy zastąpić słowo 'rekultywacja' zwrotem 'niwelacja z zachowaniem walorów krajobrazowych i z dostosowaniem do potrzeb inwestycyjnych wynikających z ustalonego w Studium zagospodarowania terenu'.		**działania zorganizowane:** dopuszcza się ~~grunty rolne przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne~~; ~~dopuszcza się~~ przeznaczenie niewielkich zespołów gruntów leśnych (poza SPK) na cele nieleśne; procedura wywłaszczeń na cele publiczne, rozbudowa układu drogowego, część terenów poeksploatacyjnych do rekultywacji i zagospodarowania, ochrona cennych zasobów przyrody, w tym wzdłuż strumieni: Leszczyniec, Czerwonak i Potok Śmierdnicki, oraz części zrenaturalizowanych terenów poeksploatacyjnych;	-	Nie uwzględniono	Zapis uwzględnia propozycję. Szczegółowe rozstrzygnięcia dotyczą planu miejscowego
		2.W części tekstowej „Kierunki" na str. 89 – w ustaleniach szczegółowych dla jednostki planistycznej 'D.J.11: Płonią – ul. Nad Strumieniem' w dziale 'Standardy kształtowania przestrzeni – struktura przestrzenna' należy dopisać również ul. Klonową i ul. Nad Strumieniem. Również w dziale 'Standardy kształtowania przestrzeni komunikacja' należy dopisać również ul. Klonową i ul. Nad Strumieniem.		**Struktura przestrzenna:** zachowanie istniejącego układu krajobrazowego z wprowadzeniem zagospodarowania zharmonizowanego z otoczeniem; dopuszcza się wprowadzenie nowej zabudowy ~~wyłącznie~~ głównie wzdłuż ulic: Stepowa, Klonowa, Nad Strumieniem, Do Glinnej i Spokojna; **komunikacja:** obsługa głównie z ulic: Klonowej, Nad Strumieniem, Stepowej, Do Glinnej i Spokojnej;	-	Nie uwzględniono	

Lp.	Data wpływy uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Szczecin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	**5**	6	7	8	11
		3.Na planszy „Kierunki” (plansza: St_kier_ark5_zm{1) oraz St_kier_ark6_zm(1)) zaznaczono na terenie działek nr 343/1 i 343/2 obręb 4195 ‘złoża kopalin’, podczas kiedy w rzeczywistości złoże iłów zostało wygaszone i skreślone z listy złóż surowców mineralnych. Fakt ten znany był Zespołowi Autorskiemu opracowującemu projekt „Studium” – gdyż w ustaleniach szczegółowych dla jednostki planistycznej ‘D.J.11: Płonią – ul. Nad Strumieniem’ umieszczono informację o zakończonej eksploatacji złoża iłów septariowych na tym terenie. Proszę o wniesienie stosownej korekty na planszy ‘Kierunki’.		Uwzględniono na rysunku Studium	Uwzględniono	-	Na mapie: Kierunki oczywisty błąd rysunkowy usunięto
19.	07.12.2011 r. (4343/11)	W odpowiedzi na ogłoszenie Prezydenta Miasta Szczecin w sprawie wyłożenia do publicznego wglądu projektu „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Przestrzennego m. Szczecin” – oraz w ślad za moim wnioskiem z dnia 02.03.2011 r. w sprawie zmiany ‘Studium m. Szczecin dla działek: 4/5, 4/7,4/8 –obręb 2031 w jednostce ‘Z.K. 05’ [teren d. MotoCross-u) – wnosimy następujące uwagi: 1. Objęcie działek: 4/5,4/7,4/8 – obręb 2031 w jednostce ‘Z.K. 05’ (teren d. MotoCross-u) strefą „OBSZAR STREFY PUBLICZNEJ O STRATEGICZNYM ZNACZENIU DLA MIASTA” jest słuszne i bardzo dobrze odpowiada strofowaniu funkcji w tej części Szczecina {plansza St_kier_ark1_zm(5)), natomiast całkowicie sprzeczne z tą słuszna dyspozycja pozostają zapisy ustaleń szczegółowych dla terenu ZK.05 przeznaczające ten teren na „Teren usług sportu, rekreacji i turystyki”, szczególnie w sytuacji realizowanej w sąsiedztwie Hali Widowiskowo – Sportowej przy ul. Szafera, planowanej modernizacji Kąpieliska ‘Arkonka’, przebudowy i modernizacji ul. Arkońskiej czy projektowanego obok Ogrodu Botanicznego na terenie Syrenich Stawów. Istniejące otoczenie urbanistyczne (Osiedle „Kasztanowe”, projektowana Galeria Handlowa „FERIO oraz zespól budynków zabytkowej zajezdni tramwajowej) przemawia za wykorzystaniem działek: 4/5, 4/7, 4/8 – obręb 2031w jednostce ‘Z.K. 05’ na funkcje przez nas wnioskowane na etapie składania wniosków do „Studium”, w celu stworzenia ‘buforu* pomiędzy terenami przyszłego Ogrodu Botanicznego, a bardzo hałaśliwą ul. Wojska Polskiego (Z.K.09 G). W ramach takiego ‘buforu’ powinna się znaleźć zabudowa mieszkalno-usługowa z dużą ilością zieleni towarzyszącej umiejętnie wpisana w istniejącą konfigurację terenu (z zachowaniem postulowanych zarówno w projekcie „Studium” jak i w naszym wniosku ciągów pieszych o charakterze publicznym łączących przyszły Ogród Botaniczny z ul. Wojska Polskiego). **Nasza uwaga: dla działek: 4/5, 4/7, 4/8 – obręb 2031 w jednostce ‘Z.K. 05’ (teren d. MotoCross-u) wprowadzić zabudowę mieszkalno-usługową z duża ilością zieleni towarzyszącej, co pozwoli na prawidłowe zagospodarowanie tego terenu w ramach „OBSZARU STREFY PUBLICZNEJ O STRATEGICZNYM ZNACZENIU DLA MIASTA” – w sposób optymalny z urbanistycznego punktu widzenia.**	**Z.K.05**	**funkcja dominująca:** teren usług sportu – cel publiczny realizacja obiektu sportowego, rekreacja, turystyka, gastronomia, rozrywka, zespół hotelowo-rekreacyjny, ośrodek szkoleniowy i odnowy; **funkcje uzupełniające:** usługi i zieleń, jako uzupełnienie programu funkcjonalnego, do ~~czasu zmiany lokalizacji~~ dopuszcza się schronisko dla zwierząt; **obszary i zadania strategiczne:** utworzenie kompleksu rekreacyjno-sportowego z dużą ilością zieleni będącego uzupełnieniem kompleksu parkowo-leśnego Parku Arkońskiego i zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Zespół Parków Kasprowicza-Arkoński”, stworzenie miejsca aktywnego wypoczynku;	-	Nie uwzględniono. Rozstrzygnięcie Kolegium Prezydenckiego z dnia 15.12.2011r.	Funkcja rekreacyjno – wypoczynkowa w obszarze sąsiadującym z Zespołem Parków Kasprowicza – Arkoński jest utrzymywana od lat i stanowi rezerwę pod zaplecze rekreacyjno sportowe związane z aktywnym wypoczynkiem mieszkańców Szczecina. Jako obszar styczny do obszaru chronionego (ZPK) posiada większą swobodę inwestycyjną, co zapewnia szeroki program usługowy w bezpośrednim sąsiedztwie kompleksu terenów zieleni. Dostępność komunikacją publiczną dodatkowo wzmacnia celowość przeznaczenia terenu pod usługi publiczne.
		2.Objęcie dziatek: 4/5,4/7,4/8 – obręb 2031, w jednostce ZK.05’ (teren d. MotoCross-u) strefą „MIEJSKIE OBSZARY REPREZENTACYJNE” jest słuszne i bardzo dobrze odpowiada strefowaniu funkcji w tej części Szczecina (plansza St_kier_ark1_zm(5)), natomiast całkowicie sprzeczne z ta słuszna dyspozycją pozostają zapisy ustaleń szczegółowych dla terenu ZK.05 przeznaczające ten teren na „Teren usług sportu, rekreacji i turystyki”, szczególnie w sytuacji realizowanej w sąsiedztwie Hali Widowiskowo – Sportowej przy ul. Szafera, planowanej modernizacji Kąpieliska ‘Arkonka’, przebudowy i modernizacji ul. Arkońskiej czy projektowanego obok Ogrodu Botanicznego na terenie Syrenich Stawów. **Nasza uwaga – podobnie jak w uwadze wyżej dla działek: 4/5, 4/7, 4/8 – obręb 2031 w jednostce ‘Z.K. 05’ (teren d. MotoCross-u) wprowadzić zabudowę mieszkalno-usługowa z duża ilością zieleni towarzyszącej, co pozwoli na prawidłowe zagospodarowanie tego terenu w ramach strefy „MIEJSKIE OBSZARY REPREZENTACYJNE” – w sposób optymalny z urbanistycznego punktu widzenia.**					

Lp.	Data wpływy uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Szczecin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	**5**	6	7	8	11
		3.Dopuszczenie pozostawienia Schroniska dla Zwierząt oraz Toru Gokartowego w jednostce planistycznej Z.K.05 jest sprzeczne z ideą „OBSZAR STREFY PUBLICZNEJ O STRATEGICZNYM ZNACZENIU DLA MIASTA” oraz z ideą „MIEJSKIE OBSZARY REPREZENTACYJNE”. **Nasza uwaga: dla jednostki planistycznej ‘Z.K. 05’ wprowadzić obowiązek dyslokacji istniejącego Schroniska dla Zwierząt oraz Toru Kolarskiego poza obszar oddziaływania akustycznego istotny dla planowanej modernizacji Kąpieliska „miasta” oraz projektowanego obok Ogrodu Botanicznego na terenie Syrenich Stawów.**					
20.	07.12.2011 r. (4345/11)	Wnosimy o przyjęcie naszych uwag do projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Przestrzennego obszaru dzielnicy Łękno, nr jednostek planistycznych **S.Ł.10.GP i S.Ł.11.GP.** **Nasze poprawki nanieśliśmy na jednostkach planistycznych i przedstawiamy je w załączeniu.** **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Przestrzennego miasta Szczecin Tom III – JEDNOSTKI PLANISTYCZNE** OSIEDLE ŁĘKNO Nr jednostki planistycznej **S.Ł.10.GP** Powierzchnia w ha 3,13 **<u>Uwarunkowania</u>** **stan zainwestowania:** *ulica planowana* –częściowo tereny kolejowe, na części zagospodarowanie tymczasowe, częściowo tereny niezainwestowane; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, kolektor ogólnospławny, magistrala gazowa średniego ciśnienia; **struktura władania:** Skarb Państwa, Miasto Szczecin, wieczyści użytkownicy;	**S.Ł.10.GP**	**stan zainwestowania:** ulica planowana – częściowo tereny kolejowe, na części zagospodarowanie tymczasowe, częściowo tereny niezainwestowane; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kv, kolektor ogólnospławny, magistrala gazowa średniego ciśnienia;	Uwzględniono	-	W jednostkach planistycznych nie jest określana struktura władania
		ochrona przyrody: zieleń przyuliczna, *w dalszym przebiegu inwestycja wkracza na teren parku miejskiego im prof.. Briksa*	**S.Ł.10.GP**	**kolizje, konflikty, bariery:** elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 KV, park im. Prof. Briksa;	Uwzględniono	-	
		ochrona zabytków: *całe osiedle Łękno objęte jest ochroną konserwatorską*			-	Nie uwzględniono	Nie obejmuje się ochroną konserwatorską nowoplanowanych dróg
		kolizje, konflikty, bariery: *planowana inwestycja drogowa o znaczeniu lokalnym ma być realizowana ze zniszczeniem, elementów środowiska naturalnego- park miejski (protesty mieszkańców),* możliwe wyburzenie budynków mieszkalnych.		**Kolizje, konflikty, bariery:** elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 KV, park im. Prof. Briksa;	Uwzględniono	-	
		<u>Kierunki</u> **klasa ulicy:** ulica główna ruchu przyśpieszonego?*!)* **przekrój ulicy:** dwie jezdnie po min. Dwa pasy ruchu.		**Klasa ulicy:** ulica główna ruchu przyspieszonego; **przekrój ulicy:** dwie jezdnie po min. Dwa pasy ruchu;	Uwzględniono	-	Uwaga nie wnosi wartości merytorycznej
		<u>Polityka przestrzenna</u> **zasady przekształceń:** budowa odcinka nowej ulicy o przebiegu częściowo w granicach terenów kolejowych, bez kolizji z ruchem kolejowym; *w dalszym przebiegu ze zniszczeniem parku miejskiego;*		**kolizje, konflikty, bariery:** elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 KV, park im. Prof. Briksa;	Uwzględniono	-	
		obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym; *(?!)*		**obszary i zadania strategiczne:** inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;	Uwzględniono	-	Uwaga nie wnosi wartości merytorycznej.

Lp.	Data wpływy uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Szczecin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	**5**	6	7	8	11
		<u>Standardy kształtowania przestrzeni</u> **ochrona przyrody:** zieleń przyuliczna do zachowania, *teren dawno objęty* Systemem Zieleni Miejskiej; **inżynieria:** elektroenergetyczna napowietrzna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; budowa sieci uzbrojenia rozdzielczego.		**Ochrona przyrody:** zieleń przyuliczna do zachowania, teren objęty SZM; ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122); **inżynieria:** elektroenergetyczna ~~napowietrzna~~ linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, zmiany trasy i skablowania; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; budowa sieci uzbrojenia rozdzielczego; realizacja nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;	-	Nie uwzględniono	W dokumentach planistycznych nie wprowadza się informacji o terminie, od kiedy obowiązują ustalenia ochronne; tym bardziej, że proponowany zapis jest nieprecyzyjny, wyrażający emocje mieszkańców osiedla.
		Tom III – JEDNOSTKI PLANISTYCZNE OSIEDLE ŁĘKNO Nr jednostki planistycznej **S.Ł.11.G** Powierzchnia w ha 4,64 **<u>Uwarunkowania</u>** **stan zainwestowania:** ulica planowana – częściowo tereny zamknięte (kolejowe), na części ogródki działkowe, napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV, magistrala wodociągowa, kolektor ogólnospławny i deszczowy; **struktura władania:** Skarb Państwa, Miasto Szczecin, własność prywatna; **ochrona przyrody:** wartościowy obszar przyrodniczy;	**S.Ł.11.G**	**stan zainwestowania:** ulica planowana – częściowo tereny zamknięte (kolejowe), na części ogródki działkowe, napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV, magistrala wodociągowa, kolektor ogólnospławny i deszczowy; **ochrona przyrody:** wartościowy obszar przyrodniczy; ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);	Uwzględniono	-	W jednostkach planistycznych nie jest określana struktura władania.
		ochrona zabytków: występują wartościowe elementy krajobrazu, obszary styczne z z terenami ochrony konserwatorskiej; *całe osiedle Łękno objęte jest ochroną konserwatorską*		**ochrona zabytków:** występują wartościowe elementy krajobrazu, obszary styczne z terenami ochrony konserwatorskiej	-	Nie uwzględniono	Nie obejmuje się ochroną konserwatorską nowoplanowanych dróg.
		kolizje, konflikty, bariery: *planowana inwestycja drogowa o znaczeniu lokalnym ma być realizowana ze zniszczeniem elementów środowiska naturalnego,* możliwe wyburzenie budynków mieszkalnych, napowietrzna *linia* elektroenergetyczna 110 kV; **<u>Kierunki</u>** **klasa ulicy:** ulica główna; **przekrój ulicy:** dwie jezdnie po dwa pasy ruchu;		**kolizje, konflikty, bariery:** elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 KV, wyburzenie budynku mieszkalnego **klasa ulicy:** ulica główna; **przekrój ulicy:** dwie jezdnie po min. dwa pasy ruchu; **ścieżki rowerowe**: wprowadza się;	Uwzględniono	-	
		<u>Polityka przestrzenna</u> **zasady przekształceń:** budowa odcinka nowej ulicy o przebiegu częściowo w granicach terenów kolejowych, bez kolizji z ruchem kolejowym, *kosztem wycięcia wielu cennych drzew;* **obszary i zadania strategiczne:** inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym; (?!) **<u>Standardy kształtowania przestrzeni</u>** **ochrona przyrody:** teren do objęcia Systemem Zieleni Miejskiej		**zasady przekształceń:** budowa odcinka nowej ulicy o przebiegu częściowo w granicach terenów kolejowych, bez kolizji z ruchem kolejowym; węzeł z al. Wojska Polskiego, bez kolizji na jezdniach głównych ulicy GP; **obszary i zadania strategiczne:** inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;	-	Nie uwzględniono	Proponowany zapis nie dotyczy skali Studium. Poniesiony koszt wycinki drzew jest oczywisty przy przeprowadzaniu nowej trasy komunikacyjnej przez zurbanizowany i zagospodarowany teren Miasta.

Lp.	Data wpływy uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Szczecin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	**5**	6	7	8	11
		Ochrona zabytków: ustalić strefę K ochrony konserwatorskiej, *tak jak nad całym obszarem tzw. Starego Pogodna;* **inżynieria:** elektroenergetyczna napowietrzna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy; rozbudowa kolektora deszczowego; istniejące kolektory i magistrale oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; budowa sieci uzbrojenia rozdzielczego.		**ochrona zabytków:** strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie; ~~ustalić strefę K ochrony konserwatorskiej;~~ **Inżynieria:** elektroenergetyczna ~~napowietrzna~~ linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; ~~rozbudowa kolektora deszczowego~~, istniejące kolektory i magistrale oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; budowa sieci uzbrojenia rozdzielczego; realizacja nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;	Uwzględniono	-	
21.	08.12.2011 r. (4353/11)	UWAGA do projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Przestrzennego. Działka 154/3 w Szczecinie przy ulicy Spokojnej obręb 4203. Proszę o przeznaczenie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Przestrzennego w/w nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Prośbę swoją uzasadniam: - sąsiednia działka jest zabudowana domem jednorodzinnym, - jest możliwość przyłączenia energii elektrycznej i wody (umowa o przyłączenie z ENEA Szczecin jest podpisana, a budowa sieci wodociągowej w trakcie rozpatrywania), - najbliższa okolica przeznaczona jest pod zabudowę jednorodzinną, - działka znajduje się w drugiej linii od drogi, jednakże wiele działek podobnie położonych w sąsiedztwie jest zabudowanych, - zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych działka nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych (klasa gruntu V, powierzchnia poniżej 1 ha), - działka przylega do drogi publicznej.	**D.J.11** **Dz. nr 154/3 obr. 4203**	**ochrona przyrody:** część terenu w granicach SPK „Puszcza Bukowa”, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, enklawy zieleni leśnej – Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, gleby wysokich klas bonitacyjnych, strumień Leszczyniec, Śmierdnicki Potok i Czerwonak z roślinnością przybrzeżną, ~~stawy~~ zbiorniki wodne; ~~proponowany~~ specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000; **działania zorganizowane:** dopuszcza się ~~grunty rolne przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne; dopuszcza się~~ przeznaczenie niewielkich zespołów gruntów leśnych (poza SPK) na cele nieleśne; procedura wywłaszczeń na cele publiczne, rozbudowa układu drogowego, część terenów poeksploatacyjnych do rekultywacji i zagospodarowania, ochrona cennych zasobów przyrody, w tym wzdłuż strumieni: Leszczyniec, Czerwonak i Potok Śmierdnicki, oraz części zrenaturalizowanych terenów poeksploatacyjnych; **obszary do zainwestowania:** obszar jednostki poza terenami cennymi przyrodniczo, siedliskami przyrodniczymi i terenami chronionymi, możliwość przekształcenia gruntów rolnych w sąsiedztwie SPK „Puszcza Bukowa” w zespół rekreacyjny o ekstensywnym zainwestowaniu; ~~tereny~~ ekstensywna zabudowa winna skupiać się głównie wzdłuż ul. Stepowej, i Spokojnej i Do Gminnej; **struktura przestrzenna:** zachowanie istniejącego układu krajobrazowego z wprowadzeniem zagospodarowania zharmonizowanego z otoczeniem; dopuszcza się wprowadzenie nowej zabudowy ~~wyłącznie~~ głównie wzdłuż ulic: Stepowa, Klonowa, Nad Strumieniem, Do Glinnej i Spokojna;	-	Nie uwzględniono	Działka nr 154/3 z Obr. 4203 przylega do ul. Spokojnej wydłużoną częścią o szer. 4,5 m i długości 70,0 m, co powoduje, że ewentualna zabudowa może zostać usytuowana „w drugiej linii zabudowy” – co najmniej 74 m od ulicy, na stromym zboczu doliny strumienia Czerwonak (spadek terenu przekracza 14%), 180 m od granicy SPK „Puszcza Bukowa”. Dolinę strumienia wskazuje się do ochrony zasobów przyrody i krajobrazu (specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 i otulina SPK „Puszcza Bukowa”). Wskazane w Studium możliwości uzupełnienia zabudowy przy ul. Spokojnej dotyczą wyłącznie „pierwszej linii zabudowy” wzdłuż ulicy. Zabudowa przedmiotowego terenu istotnie by naruszyła istniejący układ przyrodniczo-krajobrazowy, a ponadto wymusiłaby makroniwelację terenu i zmianę stosunków gruntowo-wodnych w bezpośrednim sąsiedztwie Wzgórz Bukowych.

Lp.	Data wpływy uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Szczecin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	**5**	6	7	8	11
22.	07.12.2011 r. (4347/11)	Wydział Rozwoju Miasta w nawiązaniu do *Ogłoszenia Prezydenta Miasta Szczecin o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Przestrzennego miasta Szczecin* składa następujące uwagi: **UWAGI OGÓLNE (dotyczące treści całego projektu Studium):** 1.Wykreślić zapisy w Studium o treści: *„w planach miejscowych dopuszcza się korekty granic jednostek planistycznych oznaczonych na rysunku studium”*. Zapis nie określa wielkości dopuszczalnych korekt granic (przesunięć) jednostek, co w przypadkach spornych na etapie miejscowych planów zagospodarowania Przestrzennego może skutkować roszczeniami wobec Gminy Miasto Szczecin.	**Cały obszar Miasta Zapisy ogólne, rysunek**	-	-	Nie uwzględniono	Zapis wprowadzono dla obszarów szczególnych takich jak Stare Miasto, Wały Chrobrego, gdzie obecnie prowadzone są wieloaspektowe analizy planistyczne pokazujące wielowariantowe rozwiązania przestrzenne. Nie jest pożądanym ograniczanie możliwości rozstrzygnięć w Studium, tym bardziej, że analizy dotyczą głównie minimalizacji terenów komunikacyjnych i przybliżenia się zabudowy do nabrzeża Odry.
		2) Zdefiniować użyte w projekcie Studium pojęcia: usługi podstawowe, usługi publiczne oraz określić ich zakres.		-	-	Nie uwzględniono	Propozycja dotyczy materii planów miejscowych. Definiowanie funkcji w Studium, przy tak różnorodnej strukturze funkcjonalno – przestrzennej Miasta staje się zbyt ogólne, a więc traci precyzyjność i ograniczenia – podstawowe cechy i cel definicji.
		UWAGI SZCZEGÓŁOWE (do wskazanych jednostek planistycznych): **1. <u>S.S.06</u>** **- Kierunki, funkcja uzupełniająca:** Wykreślić zapis: *„(...) w tym parking strategiczny - wielokondygnacyjny dla samochodów osobowych”*	**S.S.06**	**funkcje uzupełniające:** ~~zabudowa mieszkaniowo - usługowa,~~ mieszkalnictwo zbiorowe, usługi sakralne, parkingi, w tym parking strategiczny – wielokondygnacyjny dla samochodów osobowych, zieleń urządzona;	-	Nie uwzględniono	Dla wnioskowanego obszaru aktualnie, przy zagospodarowaniu ekstensywnym, brakuje miejsc postojowych. W przypadku realizacji zamierzeń planu i dogęszczeniu zabudowy oraz intensyfikacji usług publicznych planowany parking będzie miał strategiczne znaczenie dla obsługi Starego Miasta. Strategiczna rola parkingu wynika także z jego usytuowania na obrzeżu Starego Miasta, w pobliżu głównego węzła komunikacyjnego o znaczeniu ponadlokalnym – dworca PKP i PKS oraz przystanków tramwajowych. Jest to jedyna rezerwa terenowa na działce miejskiej pod parking publiczny w otoczeniu Starego Miasta i sąsiadującego śródmieścia – pożądana ze względu na planowane na obszarze Starego Miasta uspokojenie ruchu kołowego. W przypadku całkowitego wyprowadzenia ruchu kołowego ze Starówki wskazany parking zyskuje zasadnicze znaczenie dla obsługi komunikacyjnej i dostępności pieszej przyjezdnych.
		2. <u>Z.S. 07</u> Wprowadzić zapis lokalizujący parking strategiczny na terenie jednostki planistycznej Z.S.07 (przy zbiegu ul. B. Krzywoustego i ul. 26 Kwietnia).	**Z.S.07**	**funkcja dominująca:** miasteczko akademickie, usługi, produkcja, składy, park technologiczny, logistyka;	-	Nie uwzględniono	Parking strategiczny zlokalizowano po drugiej stronie ulicy, przy stacji Turzyn, teren

Lp.	Data wpływy uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Szczecin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	**5**	6	7	8	11
				funkcje uzupełniające: usługi sportu i rekreacji, usługi publiczne, zieleń;			S.T.05 – ustalona lokalizacja posiada cechy węzłowe, przy skrzyżowaniu integruje dostępne środki transportu.
		3. S.N.08 - **Kierunki, funkcja dominująca:** Zmienić istniejący zapis na: *„śródmiejska zabudowa wielofunkcyjna: usługowa, w tym usługi publiczne, mieszkalna, mieszkalno-usługowa”*	**S.N.08**	**funkcja dominująca:** śródmiejska zabudowa wielofunkcyjna, dopuszcza się funkcję mieszkaniową z uwzględnieniem uciążliwości od terenów kolejowych; ~~zabudowa usługowa~~	-	Nie uwzględniono	Wielofunkcyjna zabudowa pozwala na lokalizację wymienionej zabudowy, natomiast ze względu na uciążliwe sąsiedztwo terenów kolejowych zabudowa mieszkaniowa nie może stanowić funkcji dominującej.
		- **Kierunki, funkcja uzupełniająca:** Wykreślić **zapis:** *„funkcja mieszkalna dopuszczona od strony ul. Kolumba”*		~~**funkcje uzupełniające:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności i zabudowa mieszkaniowo – usługowa~~	Uwzględniono	-	
		- **Polityka przestrzenna:** Wykreślić zapis *„i uniknięcia wyburzeń”*		**zasady przekształceń:** zabudowa obrzeżna w pierzei ulicy Kolumba; pozyskanie terenów kolejowych dla poprowadzenia jezdni i ~~uniknięcia~~ ograniczenia wyburzeń;	-	Nie uwzględniono	Przygotowywana koncepcja budowy ulicy nowej Kolumba na terenach kolejowych pokarze skalę wyburzeń. Brak informacji o możliwych wyburzeniach stanowiłby zobowiązanie gminy do pozyskania odpowiedniej wielkości terenów na cele komunikacyjne, co nie jest możliwe. Obecne uwarunkowania np. zachowanie peronów wymusza wyburzenia.
		- **Struktura przestrzenna:** Zmienić istniejący zapis na: „struktura funkcjonalno-przestrzenna wykorzystująca inspiracje wynikające z historii miejsca”		**struktura przestrzenna (kompozycja):** ~~struktura funkcjonalno – przestrzenna do zachowania i kontynuacji;~~ nowa zabudowa inspirowana historyczną, poprzemysłową tradycją miejsca – wysokość zabudowy i szerokości frontów; dopuszcza się podwyższenie zabudowy od strony terenów kolejowych w stosunku do istniejącej wysokości pierzei ulicy Kolumba na warunkach określonych w planie; dopuszcza się dominantę na płd. skraju terenu;	Uwzględniono	-	
		- **Zasady zabudowy**: Wykreślić zapis: „Nowa zabudowa dostosowana do typu i wysokości zabudowy istniejącej” Zastąpić zapisem: „Nowa zabudowa wykorzystująca inspiracje wynikające z zabudowy istniejącej”		**zasady zabudowy:** nowa zabudowa dostosowana do ~~typu~~ wysokości zabudowy istniejącej i szerokości frontów;	Uwzględniono częściowo	-	
		- **Komunikacja:** Wykreślić zapis: *„obsługa głównie z istniejącej ul. Kolumba”* Zastąpić zapisem: *„Obsługa z nowej ulicy Kolumba poprowadzonej na pozyskanych terenach kolejowych oraz z istniejącej ulicy Kolumba” Dopuścić przebieg torowiska tramwajowego.”*		**Komunikacja:** ~~obsługa z ul. Kolumba;~~ Obsługa z nowej ulicy Kolumba poprowadzonej na pozyskanych terenach kolejowych oraz z istniejącej ulicy Kolumba;	Uwzględniono	-	
		4. S.N.09 Wprowadzić zapisy: - **Polityka przestrzenna:** Zmienić istniejący zapis na: *„zabudowa obrzeżna w pierzei ulicy Kolumba wyłącznie na styku z jednostką planistyczną SN.08, dojście do wody od ulicy Kolumba, nabrzeże rzeki z pomostami i dostępem publicznym”*	**S.N.09**	**zasady przekształceń:** zabudowa obrzeżna w pierzei ulicy Kolumba, uzupełnienie zabudowy; od strony rzeki kontynuacja budowy pierzei na linii brzegowej, dostęp publiczny do wody od ~~strony~~ ulicy Kolumba, nabrzeże rzeki z pomostami i dostępem publicznym;	-	Nie uwzględniono	Obszar w strefie ochrony konserwatorskiej, której przedmiotem ochrony jest struktura przestrzenna.
		- **Standardy kształtowania przestrzeni, struktura przestrzenna (kompozycyjna):** Wykreślić zapis; *„ kompozycja nowej zabudowy inspirowana poprzemysłową tradycją miejsca, nowa zabudowa”* Zastąpić zapisem: *„nowa zabudowa uwzględniająca inspiracje wynikające z zabudowy istniejącej”*		**struktura przestrzenna (kompozycja):** struktura przestrzenna i fizjonomiczna obiektów historycznych do zachowania, nowa zabudowa inspirowana historyczną, poprzemysłową tradycją miejsca – wysokość zabudowy i szerokości frontów; ~~nowa~~	Uwzględniono	-	

Lp.	Data wpływy uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Szczecin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	**5**	6	7	8	11
				~~zabudowa~~;			
		- Zasady zabudowy: Wykreślić zapis: *„nowa zabudowa z zachowaniem gabarytów i podziałów historycznych, w rejonie mostu przeprawy na Wyspę Zieloną, jedne obiekt wysoki”* Zastąpić zapisem: *„nowa zabudowa wykorzystująca inspiracje wynikające z zabudowy istniejącej”*		**zasady zabudowy:** rewaloryzacja zabudowy historycznej, nowa zabudowa inspirowana historyczną, poprzemysłową tradycją miejsca – wysokość zabudowy i szerokości frontów, ~~nowa zabudowa z zachowaniem gabarytów i podziałów historycznych ,~~ w rejonie mostu ~~przeprawy~~ na Wyspę Zieloną dopuszcza się jeden obiekt wysoki;	Uwzględniono częściowo	-	
		5. S.N.12 **- Kierunki, przekrój ulicy:** Wykreślić zapis: „min.”.	**S.N.12**	**przekrój ulicy:** min. jezdnia jednoprzestrzenna czteropasmowa + torowisko tramwajowe;	-	Nie uwzględniono	Minimalny przekrój określono dla newralgicznych odcinków ulicy, gdzie dochodzi do zawężenia przekroju ulicy spowodowanego istniejącym zagospodarowaniem.
		6. S.N. 17 W Wprowadzić **zasady zabudowy** z zapisem: „dopuszcza się zabudowę nadwodną”.	**S.N.17.W**	**funkcje uzupełniające:** transport, w tym budowa nowych przepraw mostowych na/przez wyspy, sport i turystyka; dopuszcza się zabudowę usługową nawodną na zasadach określonych w planie miejscowym;	Uwzględniono	-	
		7. S.S.12 Z - Polityka przestrzenna: Wykreślić zapisy: *„dopuszcza się wydzielenie terenu budowlanego z terenu ulicy pod zabudowę usługową wzdłuż wybrzeża; w planach miejscowych dopuszcza się korekty granic jednostki planistycznej oznaczonych na rysunku studium”* Zastąpić zapisem: *„śródmiejska zabudowa wielofunkcyjna: usługowa, mieszkalna, mieszkalno-usługowa wzdłuż wybrzeża”*	**S.S.12.Z**	**zasady przekształceń:** przebudowa istniejącej jezdni i torowiska tramwajowego; przebudowa węzła Trasy Zamkowej, budowa połączenia z planowanym mostem Kłodnym; dopuszcza się wydzielenie terenu budowlanego z terenu ulicy pod zabudowę wzdłuż wybrzeża; w przypadku prowadzenia ulicy w innym poziomie dopuszcza się zajęcie pasa drogowego pod zabudowę; w planach miejscowych dopuszcza się korekty granic jednostki planistycznej oznaczonych na rysunku studium;	-	Nie uwzględniono	Zapis wprowadzono dla obszaru szczególnego Stare Miasto, gdzie obecnie prowadzone są wieloaspektowe analizy planistyczne pokazujące wielowariantowe rozwiązania przestrzenne. Nie jest pożądanym ograniczanie możliwości rozstrzygnięć w Studium, tym bardziej, że analizy dotyczą głównie minimalizacji terenów komunikacyjnych i przybliżenia się zabudowy do nabrzeża Odry.
		8. Z.K.03 **- Kierunki, funkcja dominująca:** Zmienić istniejący zapis na: *„śródmiejska zabudowa wielofunkcyjna: usługowa, w tym usługi publiczne, mieszkalna, mieszkalno-usługowa”*	**Z.K.03**	**funkcja dominująca:** ~~park technologiczny~~ (usługi, usługi produkcyjne, ~~mieszkalnictwo zbiorowe, sport i rekreacja);~~	Uwzględniono częściowo	-	
		9. S.N.03 **- Polityka przestrzenna, zasady przekształceń:** Wykreślić zapisy: *„przekształcenia nawiązujące i uwzględniające historyczną strukturę zabudowy”* Zastąpić zapisem: *„nowa zabudowa wykorzystująca inspiracje wynikające z zabudowy istniejącej”*	**S.N.03**	**zasady przekształceń:** przekształcenia nawiązujące i uwzględniające historyczną strukturę zabudowy;	Uwzględniono	-	Intencja obecnego zapisu uwzględnia propozycję.
		- Standardy kształtowania przestrzeni, struktura przestrzenna (kompozycyjna): Wykreślić zapis: *„zachowanie dominującej kompozycji zabudowy historycznej, kształtowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem ekspozycji na zespół koszarowy”* Zastąpić zapisem: *„zachowanie kompozycji zabudowy historycznej”*		**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie dominującej kompozycji zabudowy historycznej, kształtowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem ekspozycji na zespół koszarowy;	-	Nie uwzględniono	Studium krajobrazowe wykonane przez dr inż. arch. H. Freino, na potrzeby planów miejscowy, nakazuje utrzymanie i ochronę ekspozycji zespołu koszar.
		- Zasady zabudowy: Wykreślić zapis: *„przekształcenia dopuszczające usankcjonowanie zaniżonych standardów urbanistycznych niski wskaźnik terenów zielonych, niedobór miejsc parkingowych, uciążliwości komunikacyjne, wysoka gęstość zabudowy); w przypadku przekształceń wewnątrz kwartału – zabudowa nie wyższa od zabudowy frontowej”*		**zasady zabudowy:** przekształcenia dopuszczające usankcjonowanie zaniżonych standardów urbanistycznych niski wskaźnik terenów zielonych, niedobór miejsc parkingowych, uciążliwości komunikacyjne, wysoka gęstość zabudowy); w przypadku	Uwzględniono częściowo	-	Pozostawiono zapis, który opisuje stan istniejący, natomiast w tekście ogólnym w tomie Kierunki opisano szereg działań mających na celu podwyższenie jakości istniejącej śródmiejskiej

Lp.	Data wpływy uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Szczecin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	**5**	6	7	8	11
				przekształceń wewnątrz kwartału – zabudowa nie wyższa od zabudowy frontowej, dopuszcza się likwidację lub przekształcenie basenu przeciwpożarowego przy ul. Kusocińskiego (przy L.O. nr IV); ~~nowa zabudowa nawiązująca do typu istniejącej zabudowy historycznej;~~			struktury mieszkalnej.
		10. <u>Z.K.05</u> - **Kierunki, funkcja dominująca:** <u>Wykreślić zapis:</u> „teren usług sportu, rekreacji i turystyki” <u>Zastapić zapisem:</u> **„**zabudowa mieszkaniowa oraz mieszkaniowo-usługowa niskiej intensywności”	**Z.K.05**	**funkcja dominująca:** teren usług sportu – cel publiczny realizacja obiektu sportowego, rekreacja, turystyka, gastronomia, rozrywka, zespół hotelowo-rekreacyjny, ośrodek szkoleniowy i odnowy	-	Nie uwzględniono. Rozstrzygnięcie Kolegium Prezydenckiego z dnia 15.12.2011r.	Funkcja rekreacyjno – wypoczynkowa w obszarze sąsiadującym z Zespołem Parków Kasprowicza – Arkoński jest utrzymywana od lat i stanowi rezerwę pod zaplecze rekreacyjno sportowe związane z aktywnym wypoczynkiem mieszkańców Szczecina. Jako obszar styczny do obszaru chronionego (ZPK) posiada większą swobodę inwestycyjną, co zapewnia szeroki program usługowy w bezpośrednim sąsiedztwie kompleksu terenów zieleni. Dostępność komunikacją publiczną dodatkowo wzmacnia celowość przeznaczenia terenu pod usługi publiczne.
		- **Kierunki, funkcja uzupełniająca:** <u>Uzupełnić o zapis</u>: *„do czasu zmiany lokalizacji schronisko dla zwierząt”* - Zasady przekształceń: Poprawić błąd: „terenów przypadkowych” na „terenów przy parkowych”		**funkcje uzupełniające:** usługi i zieleń, jako uzupełnienie programu funkcjonalnego, ~~do czasu zmiany lokalizacji~~ dopuszcza się schronisko dla zwierząt; **zasady przekształceń:** przekształcenia w kierunku uaktywnienia i poprawy wyposażenia terenu, zagospodarowanie zakomponowane z poszanowaniem sąsiedztwa terenów przyparkowych;			
		- **Obszary i zadania strategiczne:** <u>Wykreślić istniejący zapis:</u> *„utworzenie kompleksu rekreacyjno-sportowego z dużą ilością zieleni będącego uzupełnieniem kompleksu parkowo-leśnego Parku Arkońskiego i zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „ Zespół Parków Kasprowicza-Arkoński”, stworzenie miejsca aktywnego wypoczynku”* <u>Zastapić zapisem:</u>*„utworzenie kompleksu mieszkaniowo-usługowego z dużą ilością zieleni”*		**obszary i zadania strategiczne:** utworzenie kompleksu rekreacyjno-sportowego z dużą ilością zieleni będącego uzupełnieniem kompleksu parkowo-leśnego Parku Arkońskiego i zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Zespół Parków Kasprowicza-Arkoński”, stworzenie miejsca aktywnego wypoczynku;			
		- **Struktura przestrzenna (kompozycyjna):** <u>Wykreślić istniejący zapis:</u> *„obowiązuje wprowadzenie systemu ciągów pieszych łączących kompozycyjnie ul. Wincentego Pola z al. Wojska Polskiego”* <u>Zastapić zapisem:</u> *„obowiązuje wprowadzenie systemu ciągów pieszych łączących kompozycyjnie ul b.Wojska Polskiego z Lasem Arkońskim”*		**struktura przestrzenna (kompozycja):** obowiązuje wprowadzenie systemu ciągów pieszych łączących kompozycyjnie ul. Wincentego Pola z ul. Wojska Polskiego;			
		- **Zasady zabudowy:** <u>Wykreślić istniejący zapis:</u> ***„24m”*** . . . <u>Zastapić zapisem:</u> *„15m”* <u>Wykreślić istniejący zapis:</u> „i *ul. Wincentego Pola”*		**zasady zabudowy:** zabudowa do 24 m o wysokich walorach architektonicznych, uwzględniająca wartości przyrodnicze i krajobrazowe terenu z zachowaniem istniejących skarp wzdłuż ul. Wojska Polskiego i ul. Wincentego Pola;			
		11. <u>D.D.19</u> Zmiana rysunku Studium w odniesieniu do przeznaczenia części jednostki planistycznej D.D.19 (dla obszaru wg załącznika graficznego) z obecnej (usługi sportu i rekreacji z dużą ilością terenów zieleni) na zabudowę mieszkaniową niskiej intensywności.	**D.D.19**	**funkcje uzupełniające:** usługi osiedlowe i dzielnicowe, w tym: oświaty, sportu i rekreacji, rozrywki i gastronomii oraz inne nieuciążliwe, turystyka wodna (szlak kajakowy), dopuszcza się wprowadzenie lokali mieszkalnych przy usługach; działalność produkcyjno-usługowa, magazyny i składy w sąsiedztwie linii kolejowej (rejon ul. Pomorskiej i ul. Narzędziowej); **obszary i zadania strategiczne:** uzupełnienie usług osiedlowych; uporządkowanie struktury przestrzennej, utrzymanie powiązań ekologicznych wzdłuż rzeki Płoni;	uwzględniono częściowo	-	Ze względu na istniejące ograniczenia dla zabudowy mieszkaniowej (m.in. bezpośrednie sąsiedztwo szkoły średniej i terenu byłego cmentarza, zagrożenie powodziowe) oraz unikalne położenie terenu w korytarzu rekreacyjno-parkowym nad rz. Płonią, możliwości przeznaczenia z usług sportu i rekreacji zostały poszerzone o usługi m.in.: oświaty, rozrywki i gastronomii oraz inne nieuciążliwe - poprzez zmianę oznaczenia na mapie Kierunki. Jednocześnie zapis funkcji uzupełniających uzupełniono o

Lp.	Data wpływy uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Szczecin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	**5**	6	7	8	11
							dopuszczenie realizacji lokali mieszkalnych przy usługach - co daje możliwość realizacji na przedmiotowym terenie np. pensjonatu czy lokalu mieszkalnego właściciela (na wyższych kondygnacjach).
		12. <u>D.D.02, P.G.13, P.T.18, P.G.14, S.M.01</u> Wprowadzenie w w/w jednostkach planistycznych zapisów umożliwiających realizację ścieżek ekologicznych zlokalizowanych przy tzw. punktach postojowych dla małych jednostek pływających „turystyka krajoznawcza poprzez wprowadzenie wyznaczonych ścieżek spacerowych wraz z niezbędnym wyposażeniem”	**D.D.02, P.G.13, P.T.18, P.G.14, S.M.01**	Tom II, Kierunki, 10. 3. 6. Na terenach chronionych i innych terenach cennych przyrodniczo planuje się w ramach prac nad planami miejscowymi wskazanie przebiegów ścieżek ekologiczno-edukacyjnych.	Uwzględniono	-	
		13. Zapisy dla jednostki **D.D.02** **Kierunki, funkcja uzupełniająca:** I<u>stniejący zapis uzupełnić o zapis:</u> „turystyka krajoznawcza w południowej części Wyspy Czapli Ostrów oraz na Wyspie Sadlińskie Łąki w wyznaczonych obszarach”	**D.D.02**	**funkcje uzupełniające:** turystyka krajoznawcza w południowej części Wyspy Czapli Ostrów i na Wyspie Sadlińskie Łąki na terenach wyznaczonych w planie miejscowym, np. w formie ścieżek edukacyjnych, punktów postojowych dla małych jednostek pływających	Uwzględniono	-	
		14. **S.S.09.G** Wprowadzenie zapisów dopuszczających budowę parkingu podziemnego na terenie całej jednostki pianistycznej.	**S.S.09.G**	**zasady przekształceń:** zachowanie istniejącego przekroju jezdni ulicy z dopuszczalnymi korektami jej geometrii; ograniczenie powierzchni węzła trasy i ilości łącznic węzła; w rejonie węza i pod obiektem, wskazana lokalizacja miejsc postojowych dla samochodów osobowych pod obiektem i dla autokarów; parking pod trasą Zamkową, zaleca się budowę parkingu podziemnego w rejonie pl. Solidarności; w planach miejscowych dopuszcza się korekty granic jednostki planistycznej oznaczonych na rysunku studium;	Uwzględniono	-	
		14. <u>S.N.02</u> Wprowadzenie zapisów dopuszczających budowę parkingu podziemnego w rejonie Placu Tobruckiego.	**S.N.02**	**funkcja dominująca:** wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska, w tym ~~zabudowa~~ usługowa, usługi publiczne, Przestrzennego. obsługujące dworzec; **funkcje uzupełniające:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej i niskiej intensywności i mieszkaniowo – usługowa, zieleń urządzona, zaleca się parking Przestrzennego. dla dworca;	Uwzględniono	-	Obecne zapisy studium w jednostce planistycznej S.N.02 nie zakazują lokalizacji garażu podziemnego w rejonie placu Tobruckiego.
		15. <u>S.C.02</u> **- Kierunki, funkcja uzupełniająca:** <u>Uzupełnić o zapis</u>: *„parkingi podziemne”*	**S.C.02**	**funkcje uzupełniające:** zabudowa mieszkaniowo – usługowa, zabudowa usługowa, usługi publiczne, zalecana lokalizacja parkingu podziemnego pod boiskiem szkoły;	Uwzględniono	-	
		16. <u>S.S.01</u> Wprowadzenie zapisów dopuszczających budowę parkingu podziemnego w rejonie Placu im. Adama Mickiewicza.	**S.S.01**	**funkcja dominująca:** zieleń urządzona; **funkcje uzupełniające:** usługi, rekreacja, ~~niezbędne~~ obiekty związane z obsługą parku;	-	Nie uwzględniono	Obszar placu jest zabytkiem wpisanym do rejestru zabytków, gdzie przedmiotem ochrony jest kompozycja urbanistyczna obszaru oraz ukształtowanie terenu. Obsługa parkingu, spowoduje nieodwracalne zmiany w krajobrazie zespołu i wytworzy opresyjne przestrzenie

Lp.	Data wpływy uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Szczecin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	**5**	6	7	8	11
							wjazdowe do parkingu podziemnego.
23.	08.12.2011 r. (4354/11)	Dotyczy: Działka 336/1 obręb 4203, Szczecin ul. Spokojna. Proszę o zmianę w Studium przeznaczenia w/w nieruchomości: z: rolnicza przestrzeń produkcyjna na: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna Uzasadnienie: - w okolicy znajduje się zabudowa jednorodzinna, - działka w 97 % IV,V i VI klasy (od kilku lat jest nieuprawiana), - dostęp do drogi publicznej, - posiadam zapewnienia dostawy energii elektrycznej oraz dostawy wody, Proszę o pozytywne rozpatrzenie mojej prośby.	**D.J.12** **nr 336/1 z Obr. 4203**	**funkcja dominująca:** rolnicza przestrzeń produkcyjna – skoncentrowana produkcja rolnicza i spożywcza, działalność produkcyjna, magazyny i składy (głównie we wschodniej części obszaru); **funkcje uzupełniające:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obiekty inżynieryjne, usługi, zieleń leśna, tymczasowe użytkowanie rolnicze; dopuszcza się ograniczone wprowadzenie funkcji mieszkaniowej, jako mieszkania funkcyjne przy obiektach usługowych; zieleń naturalna wzdłuż cieku Leszczyniec; złoża iłów septariowych do eksploatacji; **obszary do zainwestowania:** obszar jednostki poza terenami cennymi przyrodniczo, siedliskami przyrodniczymi i terenami chronionymi, możliwość przekształcenia gruntów rolnych w sąsiedztwie SPK „Puszcza Bukowa” w zespół rekreacyjny o ekstensywnym zainwestowaniu; ~~tereny~~ ekstensywna zabudowa winna skupiać się głównie wzdłuż ul. Stepowej, i Spokojnej i Do Gminnej; **struktura przestrzenna:** zachowanie istniejącego układu krajobrazowego z wprowadzeniem zagospodarowania zharmonizowanego z otoczeniem; dopuszcza się wprowadzenie nowej zabudowy ~~wyłącznie~~ głównie wzdłuż ulic: Stepowa, Klonowa, Nad Strumieniem, Do Glinnej i Spokojna; **zasady zabudowy:** ekstensywna zabudowa wolno stojąca ~~nawiązująca do wzorów lokalnych~~, o wysokości do ~~2~~ 3 kondygnacji nadziemnych skupiona w zespołach; zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wzdłuż ulic: Stepowej, Do Glinnej i Spokojnej nawiązująca do wzorów lokalnych; zakaz zabudowy w granicach proponowanego użytku ekologicznego, zabudowa w bezpośrednim sąsiedztwie SPK dostosowana do działań ochronnych ustalonych w planie ochrony Parku; **ochrona przyrody:** część terenu w granicach SPK „Puszcza Bukowa, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, proponowany użytek ekologiczny, część terenu objęta SZM, specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;	-	Nie uwzględniono	Działka nr 336/1 z obr. 4203 (pow. ok. 3,4 ha) posiada bardzo zróżnicowaną konfigurację wysokościową stanowiąc w części przylegającej do ul. Spokojnej i drogi wzdłuż strumienia Czerwonak skarpy terenowe oraz strome zbocza doliny strumienia, o spadkach do 14,5% w kierunku północnym i północno-zachodnim (do 3,5 m poniżej ul. Spokojnej i 6-8 m poniżej sąsiedniej zabudowy. Pozostała część działki jest okolona gruntami rolnymi (wielohektaowe działki bez dróg polnych), co uniemożliwia wkomponowanie ewentualnej zabudowy w istniejący układ przyrodniczo-krajobrazowy na obrzeżu SPK „Puszcza Bukowa”. Dolinę strumienia Czerwonak wskazuje się do ochrony zasobów przyrody i krajobrazu (specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 i otulina SPK „Puszcza Bukowa”). Wskazane w Studium możliwości uzupełnienia zabudowy przy ul. Spokojnej dotyczą wyłącznie terenów nadających się do zabudowy „w pierwszej linii zabudowy” wzdłuż ulicy.
24.	08.12.2011 r. (4355/11)	Wnioskuję o uzupełnienie przeznaczenia terenu dla działki nr 127/2 i 127/1, obręb 1022 o usługi (hotel).	**S.P.01**	**funkcja dominująca:** usługi, w tym usługi publiczne, usługi hotelowe;	Uwzględniono	-	

Lp.	Data wpływy uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Szczecin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	**5**	6	7	8	11
25.	08.12.2011 r. (4365/11)	Informuję, iż w dniu 28.10.2011 r. została wydana decyzja o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie położonym przy ulicy Zagórskiego w Szczecinie (działka nr 26, obręb 3002). Prosimy o uwzględnienie tego faktu w projekcie Studium.	**P.B.03**	**funkcja dominująca:** zabudowa produkcyjna i usługowa – lokalizacji małego i średniego bussinesu, działalności rzemieślniczej, handlu hurtowego i składowania towarów, nieuciążliwej produkcji przetwórczej i wytwórczej wysokich technologii, park technologiczny;	Uwzględniono	-	
26.	08.12.2011 r. (4383/11)	Towarzystwo Finansowe „Silesia” Sp. z o.o. („TFS”) jest właścicielem działek nr 8/1, 8/5, 8/6, 8/10, 8/11, 8/26, 8/27, 8/28, 8/7, 8/8, 8/9, 33/4, 8/12, 8/13, 8/14, 8/15, 8/17, 8/16 w obrębie Szczecin-Nad Odrą-20, znajdujących” się w osiedlu miasta-Grabowo przy ul. Hutniczej, Pawła Stalmacha, Nocznickiego i placu Ofiar Grudnia 70 w Szczecinie, stanowiących pakiety majątkowe byłej Stoczni Szczecińskiej Nowa o numerach 1, 3, 4, 5, 6. Przedmiotowy teren znajduje się w jednostce planistycznej określonej w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Przestrzennego miasta Szczecina* symbolem S.D.04. W związku z przystąpieniem Pana Prezydenta Miasta Szczecina do opracowania *Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Przestrzennego miasta Szczecina* i wyłożeniem *Projektu zmian*, korzystając z uprawnień ustawowych, wynikających z ustawy z dnia 27.03.2003 *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* TFS zgłasza uwagi do zapisów proponowanych w Studium. Proponowane przez Prezydenta Miasta zapisy dotyczące wymienionego wyżej terenu zostały ujęte w opisie planistycznym do jednostki SD.04 (w załączniku). TFS zgłasza następujące uwagi: Kierunki: **funkcja dominująca:** produkcja, bazy, składy, nabrzeża wielofunkcyjne;	**S.D.04**	**funkcja dominująca:** produkcja, bazy, składy, usługi, nabrzeża wielofunkcyjne;	Uwzględniono	-	
		funkcje uzupełniające: parki technologiczno – naukowe, inkubatory przedsiębiorczości, nauka, edukacja, biura, usługi związane z obsługą działalności gospodarczej, obsługa komunikacyjna obszaru		**funkcje uzupełniające:** parki technologiczno – naukowe, inkubatory przedsiębiorczości, oświata, nauka, biura, usługi związane z obsługą działalności gospodarczej, w tym usługi wystawienniczo-targowe, obsługa komunikacyjna obszaru;			
		handel o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2			-	Nie uwzględniono	W sąsiedztwie obowiązuje plan miejscowy z handlem o pow. sprzedaży pow. 2000m^2 na terenie gminy. Lokalizacja tego typu funkcji jest niekorzystna z punktu interesów gminy i zawęża powierzchnię terenów przemysłowych stoczni.
		Usługi wystawiennicze,			Uwzględniono	-	
		rekreacja;			Uwzględniono częściowo	-	Zapisy nie wykluczają tego typu funkcji po wygaśnięciu funkcji produkcyjno-składowej terenów stoczni.

Lp.	Data wpływy uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Szczecin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	**5**	6	7	8	11
		działania zorganizowane: restrukturyzacja i rewitalizacja terenów; w przypadku wygaszenia funkcji produkcyjno -składowych należy dążyć do wykształcenia struktury usługowej wielofunkcyjnej z dostępem do nabrzeża; UZASADNIENIE: Towarzystwo Finansowe „Silesia" Sp. z o.o. po objęciu części terenów należących do Stoczni Szczecińskiej Nowa, zleciło opracowanie projektu wstępnego zagospodarowania tego obszaru konsorcjum firm specjalistycznych Chapman Taylor Spółka z o.o. i DTZ Spółka z o.o. Konsorcjum dokonało analiz istniejących zasobów majątku trwałego, możliwości rynkowych w zakresie wykorzystania ciągów technologicznych dla potrzeb produkcji, przedmiotowego terenu i jego adaptacyjności na przekształcenia, z uwzględnieniem rozlicznych uwarunkowań istniejących w obszarze około stoczniowym. W efekcie tych analiz powstała koncepcja wstępna zagospodarowania terenów stoczniowych przedstawiona na konferencji prasowej w hotelu Radisson w dniu 13.10.2011, a także zaprezentowana przed Komisją Rozwoju, Promocji i Gospodarki Morskiej Rady Miasta Szczecina w dniu 28.11.2011. Prezentowana wstępna koncepcja funkcjonalno-przestrzenna została opracowana zgodnie z wytycznymi wynikającymi z analiz ekonomicznych. W zaprezentowanej koncepcji priorytetem jest zachowanie przemysłowego charakteru najlepiej wyposażonej części terenu Stoczni oraz stworzenie nowoczesnego i kompaktowego zakładu produkcyjnego wykorzystującego istniejącą pochylnię Wulkan i cała dostępną na tym terenie infrastrukturę. Część terenu Stoczni o mniejszym zainwestowaniu przeznaczona zostaje do transformacji z zachowaniem istotnych elementów starej architektury, z jednoczesnym dążeniem do zachowania funkcji produkcyjnych (stoczniowych i produkcji lekkiej) i około produkcyjnych, a także tworzenia warunków dla kreowania innowacyjnych rozwiązań i projektów. Podstawowym założeniem projektu rewitalizacji terenów stoczniowych jest uzyskanie rentowności terenu i takie jego zagospodarowanie, by pozwalało na prowadzenie działalności gospodarczej i kreowanie nowych miejsc pracy. Jest oczywiste, że nie wszystkie działania, które na tym obszarze powinny być podjęte można traktować jako działania dochodowe. Jednym z planowanych nowych elementów inwestycyjnych, który w analizie firmy DTZ Spółka z o.o. wykazuje dochodowość, jest obiekt handlowy o pow. sprzedaży pow. 2000 m2. (…)		**Działania zorganizowane:** restrukturyzacja i rewitalizacja terenów zdegradowanych; w przypadku wygaszenia funkcji produkcyjno – składowych należy dążyć do wykształcenia struktury usługowej wielofunkcyjnej z dostępem do nabrzeża;	Uwzględniono	-	
27.	08.12.2011 r. (4384/11)	W związku z nieuwzględnieniem w projekcie zmiany studium wszystkich głównych tras rowerowych, których przebieg został załączony w piśmie WGKiOŚ.I.TL.7234.17/11 z dnia 19.10.2011 zwracam się z wnioskiem o uwzględnienie następujących pozycji: 1. Poprowadzenie głównej trasy rowerowej od pi. Solidarności wzdłuż ul. Matejki, przez skrzyżowanie z ul. Malczewskiego, ul. Gontyny aż w kierunku ul. Wilczej. Uzasadnienie: trasa ta, to naturalne połączenie istniejących odcinków dróg rowerowych przy pl. Solidarności i ul. Malczewskiego. Logiczne, więc jest poprowadzenie jej dalej, a tym samym połączenie obszarów miasta ubogich w infrastrukturę rowerową.	**S.S.01** **S.D.14.Z,**	S.S.01 **komunikacja:** obsługa głównie z ulic: Parkowej, Starzyńskiego, Szczerbcowej, Zygmunta Starego; tras rowerowych; S.D.14.Z - **trasy rowerowe:** wprowadza się;	Uwzględniono	-	

Lp.	Data wpływy uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Szczecin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	**5**	6	7	8	11
		2.Poprowadzenie turystycznej trasy rowerowej Stargard-Szczecin w okolicach rzeki Płonią, łącząc się z już istniejącym odcinkiem na wysokości ul. Pomorskiej. Uzasadnienie: Wskazane jest, by turystyczna trasa rowerowa była atrakcyjna, przebiegała przez rejony, w miarę możliwości wyłączone z ruchu samochodowego, w miejscach o dużej wartości przyrodniczej i wizualnej.	**D.D.24, D.O.07**	D.D.24 **komunikacja:** obsługa z ul. Tczewskiej; przebieg trasy rowerowej; D.O.07 **komunikacja:** obsługa głównie z ul. Zwierzynieckiej poprzez lokalną sieć ulic; przebieg trasy rowerowej;	Uwzględniono	-	
		3.Poprowadzenie głównej trasy rowerowej w ciągu ul. Bolesława Śmiałego, poprzez skrzyżowanie z ul. Krzywoustego i skrzyżowanie z ul. Pułaskiego, przez ul. Bema aż do skrzyżowania z ul. Bohaterów Warszawy. Uzasadnienie: obecnie ul. Bolesława Śmiałego to najlepsza alternatywa dla obciążonych ul. Bohaterów Warszawy oraz al.. Piastów, umożliwiająca względnie spokojny dojazd rowerem do samego śródmieścia.	**S.T.06,** **S.T.15.Z**	**S.T.06** **komunikacja:** obsługa głównie z ulic: Jagiellońskiej, Pocztowej, Bolesława Śmiałego, Ściegiennego, Chodkiewicza, Żółkiewskiego; trasa rowerowa wzdłuż ul. Bolesława Śmiałego; **S.T.15.Z** **trasy rowerowe:** ścieżki rowerowe wprowadza się przynajmniej na odcinku pomiędzy ulicami Bolesława Krzywoustego i W. Sikorskiego;	Uwzględniono częściowo	-	Główną trasę rowerową poprowadzono ul. Bolesława Śmiałego i ul. Bohaterów Warszawy (co nie wyklucza przebiegu lokalnej trasy wzdłuż ul. Pułaskiego i ul. Bema)
		4.Poprowadzenie głównej trasy rower. Wzdłuż nowej ul. Nowogdańskiej. Uzasadnienie: nowa ulica to duży skrót łączący Podjuchy oraz Śródmieście miasta. W sytuacji stale narastających problemów komunikacyjnych, zwłaszcza w obrębie Śródmieścia, dziwna wydaje się polityka skracania odległości dojazdu samochodem do rejon Śródmieścia i zmuszanie osób, które mogą się przyczynić do zmniejszenia ruchu samochodowego (rowerzystów) do znacznego nadkładania drogi. Pomysł taki to całkowite zaprzeczenie myśli europejskiej, gdzie wiele kwartałów w różnych centrach europejskich miast jest często wyłączana z ruchu samochodowego, a zintensyfikowany ruch samochodowy odbywa się głównie na obrzeżach. Łatwość dojazdu samochodem i utrudnienia dla innych form komunikacji będzie tylko zmniejszać ich atrakcyjność oraz potęgować problemy komunikacyjne.	**S.M.35.GP**	**S.M.35.GP** **trasy rowerowe:** wprowadza się;	Uwzględniono	-	
		5.Poprowadzenie głównej trasy rowerowej wzdłuż ul. Mickiewicza. Uzasadnienie: Pogodno to obszar, na którym najwięcej jest pozostałości, jeśli chodzi o dawną infrastrukturę rowerową. Kuriozalne jest to, że po wielu latach zaniedbań, staje się obszarem najgorzej skomunikowanym rowerowo (przeznaczenie starych poniemieckich dróg rowerowych na cele parkingowe). Ul. Mickiewicza jest kręgosłupem, jeśli chodzi o połączenie z obszarem Śródmieścia i nie ma nawet żadnej równoległej alternatywy dojazdu, wobec czego należy uwzględnić trasę rowerową na całej długości. W jakiej formie zostanie ona rozwiązana zdecydują szczegółowe projekty.	**Z.P.12.Z Mickiewicza**	**trasy rowerowe:** wprowadza się przynajmniej do ul. Janickiego;	Uwzględniono	-	
		6.Poprowadzenie głównej trasy rowerowej wzdłuż ul. Potulickiej.	**S.N.07**		-	Nie uwzględniono	W studium przedstawione zostały najważniejsze trasy rowerowe. Trasa rowerowa w ul. Potulickiej ma lokalne znaczenie dlatego też została pominięta na rysunku studium.
		7.Poprowadzenie głównej trasy rowerowej łączącej okolice skrzyżowania Taczaka, Derdowskiego oraz rejon ulic Polskich Marynarzy i Generała Maczka.	**Z.G.04, Z.G.01, Z.G.02**	**Z.G.01** **komunikacja:** obsługa głównie z ulicy Przygodnej; przebieg trasy rowerowej; **Z.G.02** **komunikacja:** obsługa głównie z ulicy St. Maczka i Marynarzy Polskich; przebieg trasy rowerowej; **Z.G.04** **komunikacja:** obsługa głównie z ulicy Szeligowskiego oraz ul. Przygodnej; przebieg trasy rowerowej;	Uwzględniono	-	
		8. Poprowadzenie głównej trasy rowerowej wzdłuż ul. Łukasińskiego, od granic administracyjnych miasta do ul. Mickiewicza.	**Z.P.12.Z,**	**trasy rowerowe:** wprowadza się przynajmniej do ul. Janickiego;	Uwzględniono	-	

Lp.	Data wpływy uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Szczecin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	**5**	6	7	8	11
		9.Poprowadzenie głównej trasy rowerowej wzdłuż ul. Orzeszkowej, przez skrzyżowanie z ul. Kołłątaja wraz z odgałęzieniem w okolicach Dworca Niebuszewo w kierunku ul. Kułakowskiego (kładka nad torami kolejowymi). *Uzasadnienie: w okolicy brak jest bezpośredniego skomunikowania obu rejonów, gdzie bezpiecznie mógłby się odbywać ruch rowerowy. Przy ul. Warcisława trudno znaleźć na to miejsce. Biorąc pod uwagę pojawiające się koncepcje stworzenia Szybkiej Kolei Metropolitalnej, trasa ta byłaby szczególnie atrakcyjna, jeśli chodzi o komunikację mieszaną (część trasy rowerem, część transportem zbiorowym). O podobne rozwiązanie wnioskowała Rada Osiedla Niebuszewo.*	**S.B.23,**	S.B.23 **komunikacja:** obsługa głównie z ulic: Orzeszkowej, Asnyka, Boguchwały; przebieg trasy rowerowej; zachowanie trasy tramwajowej; dopuszcza się rozbudowę układu torowego przy dworcu Niebuszewo;	Uwzględniono	-	
		10.Poprowadzenie głównej trasy rowerowej wzdłuż ul. 3 maja (na całej długości). *Uzasadnienie: ul. 3 maja jest jedną z dwóch głównych dróg dojazdowych w okolice dworca PKP i powinno uwzględnić się ruch rowerowy.*	**S.N.14.G**	**trasy rowerowe:** wprowadza się przynajmniej na wskazanych fragmentach ulicy;	Uwzględniono	-	
28.	08.12.2011 r. (4388/11)	Wnosimy następujące uwagi do przedłożonego projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Przestrzennego miasta Szczecina: 1. zmiana w Tomie II „Kierunki”, w rozdziale 8. 3. SYSTEMY KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ, w punkcie 8.3.3 fragmentu „26 Kwietnia, gen. Taczaka – do planowanej pętli przy osiedlu Zawadzkiego” na „26 Kwietnia, Santocką, Witkiewicza, gen. Taczaka, gen. Sosabowskiego, Szafera – do planowanej pętli przy osiedlu Zawadzkiego”; 2. dodanie w Tomie II „Kierunki”, w rozdziale 8. 3. SYSTEMY KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ, w punkcie 8.3.3 następującego zdania: „Stworzone zostaną warunki dla budowy odgałęzień planowanej trasy tramwajowej do wnętrz osiedli mieszkaniowych, ze szczególnym uwzględnieniem osiedla Słonecznego i osiedla Bukowego.”;	**Cały obszar miasta**	8. 3. 3. Na kierunku wschód – zachód przewiduje się wprowadzenie linii szybkiego tramwaju, od osiedla Nad Rudzianką poprzez osiedle Słoneczne, most Pionierów Miasta, ul. Gdańską, Energetyków, Wyszyńskiego, Bolesława Krzywoustego, 26 Kwietnia, gen. Taczaka – do planowanej pętli przy osiedlu Zawadzkiego. Na całej długości linii zakłada się wprowadzenie priorytetów w ruchu pociągów tramwajowych oraz innych rozwiązań technicznych i organizacyjnych zapewniających sprawność transportu.	-	Nie uwzględniono	Zaproponowany bardzo szeroki zakres zmian i rozbudowy sieci tramwajowej to nie uwagi do studium uwarunkowań i ... a raczej wnioski, które powinny być kierowane do specjalistycznego opracowania studialnego dotyczącego rozwoju sieci tramwajowej i obejmującego zarówno aspekty techniczne (np. możliwości prowadzenia tras), jak i ekonomiczne oraz analizy ruchowe uzasadniające proponowane rozwiązania. Zmiany przebiegu SST (wprowadzenie w ul. Santocka i ul. Witkiewicza) oraz budowa odgałęzień tramwajowych do wnętrz osiedli mieszkaniowych (Słoneczne, Bukowo) zmieniają podstawowe założenia funkcjonowania SST, polegające na stworzeniu głównej, szybkiej „szyny” komunikacji zbiorowej na kierunku wschód – zachód, z która współpracować będzie komunikacja autobusowa i trasy tramwaju tradycyjnego. Nie ma żadnego powodu aby sądzić że wprowadzenie tych zmian spowoduje lepsze funkcjonowanie komunikacji zbiorowej natomiast na pewno będzie bardziej kosztowne (przebudowa Santockiej, Witkiewicza, lokalnych układów osiedlowych na prawobrzeżu) niż rozwiązania przedstawione w projekcie studium..
		3. dodanie w Tomie II „Kierunki”, w rozdziale 8. 3. SYSTEMY KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ, w punkcie 8.3.5 następujących podpunktów: - wydłużeniu trasy tramwajowej w al. Wojska Polskiego, od pl. Szarych Szeregów do pl. Zwycięstwa, wraz z budową odgałęzienia w ul. Jagiellońskiej od al. Wojska Polskiego do al. Piastów,	**S.C.13.Z, S.Z.05.Z**	**S.C.13.Z - przekrój ulicy:** przekrój maksymalny – jedna jezdnia o czterech pasach ruchu; dopuszcza się wprowadzenie trasy tramwajowej; **S.Z.05.Z - przekrój ulicy:** jedna jezdnia - min. dwa pasy ruchu; dopuszcza się wprowadzenie trasy tramwajowej;	Uwzględniono	-	Uzupełniono zapisy w jednostce S.C.13.Z i S.Z.05.Z

Lp.	Data wpływy uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Szczecin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	**5**	6	7	8	11
		- wydłużeniu trasy tramwajowej w al. Piastów, od pl. Szarych Szeregów, poprzez ul. Wielkopolską i pl. Witosa do al. Wyzwolenia, - budowie trasy tramwajowej od ul. Mickiewicza, poprzez ul. Janickiego i ul. Zawadzkiego, do ul. Szafera, - budowie odgałęzienia od trasy tramwajowej w ul. Gen. Sosabowskiego do Bezrzecza,	**S.C.16.Z, S.P.20.Z, Z.P.02, Z.K.02**	**S.C.16.Z - przekrój ulicy:** minimum – jedna jezdnia, dwa pasy ruchu; **S.P.20.Z - przekrój ulicy:** min. jedna jezdnia o czterech pasach ruchu; **Z.P.02- zasady przekształceń:** dopuszczone lokalnie przekształcenia i uzupełnienia zabudowy uwzględniające istniejącą kompozycję osiedla i historyczną strukturę zabudowy, docelowe przekształcenie targowiska „Pogodno” na teren/plac wielofunkcyjny z dopuszczeniem handlu mobilnego i różnych imprez masowych; **Z.K.02 - zasady przekształceń:** przekształcenia mające na celu uporządkowanie zainwestowanych terenów oraz polepszenie standardu i warunków mieszkaniowych; ochrona budynku kościoła stanowiącego dobro kultury współczesnej;	-	Nie uwzględniono	Uwaga stanowi w istocie wniosek który powinien być wnikliwie przeanalizowany w ramach specjalistycznego opracowania studialnego dotyczącego rozbudowy/przebudowy sieci tramwajowej w Szczecinie. Wprowadzenie nowych tras tramwajowych bez uprzedniego wykonania opracowań nie wykluczających możliwości ich przebiegu w liniach rozgraniczających, bez aspektów ekonomicznych oraz analiz ruchowych uzasadniających celowość ich wprowadzenia jest nieuzasadnione.
		- budowie odgałęzienia od trasy tramwajowej w ul. Krasińskiego poprzez ul. Chopina do Osiedlą Arkońskiego, wraz z przebudową istniejącej tam pętli autobusowej na tramwajowo-autobusową,	**Z.A.09.Z, Z.A.10.Z**	Z.A.09.Z - **przekrój ulicy:** minimum jedna jezdnia, dwa pasy ruchu; dopuszcza się lokalizację torowiska tramwajowego; Z.A.10.Z - **przekrój ulicy:** minimum jedna jezdnia, dwa pasy ruchu; dopuszcza się lokalizację torowiska tramwajowego;	Uwzględniono	-	Uzupełniono zapisy w jednostce Z.A.09.Z i Z.A.10.Z
		- wydłużeniu trasy tramwajowej w ul. Kołłątaja, od Ronda Sybiraków poprzez ul. Warcisława, do połączenia z trasą tramwajową prowadzącą od ul. Krasińskiego,	**S.B.22.Z, P.N.13.Z**	**S.B.22.Z- przekrój ulicy:** jedna jezdnia o min. dwóch pasach ruchu i torowisko tramwajowe przynajmniej na odcinku pl. Giedroycia – ul. Asnyka **P.N.13.Z - przekrój ulicy:** jedna jezdnia, min. dwa pasy ruchu;	-	Nie uwzględniono	Uwaga stanowi w istocie wniosek, który powinien być wnikliwie przeanalizowany w ramach specjalistycznego opracowania studialnego dotyczącego rozbudowy/przebudowy sieci tramwajowej w Szczecinie. Wprowadzenie nowych tras tramwajowych bez uprzedniego wykonania opracowań nie wykluczających możliwości ich przebiegu w liniach rozgraniczających, bez aspektów , technicznych, ekonomicznych oraz analiz ruchowych uzasadniających celowość ich wprowadzenia jest nieuzasadnione.
		- wydłużeniu trasy tramwajowej w ul. Matejki, od ul. Malczewskiego, poprzez ul. Gontyny, ul. Szczanieckiej, ul. Wilczą i ul. Bandurskiego, do ul. Warcisława;	**S.D.14.Z S.B.21.Z, P.N.04.G**	**S.D.14.Z - przekrój ulicy:** minimum – jezdnia jednoprzestrzenna o czterech pasach ruchu; **S.B.21.Z - przekrój ulicy:** dwie jezdnie po dwa pasy ruchu; **P.N.04.G - przekrój ulicy:** dwie jezdnie po min. dwa pasy ruchu;	-	Nie uwzględniono	j.w
		4. dodanie w Tomie II „Kierunki”, w rozdziale 8. 3. SYSTEMY KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ, w punkcie 8.3.6 następującego zdania: „Przewiduje się także wprowadzanie ułatwień w ruchu drogowym dla komunikacji autobusowej.”;	**Cały obszar miasta**	8. 3. 6. Przewiduje się przekształcenia sieci komunikacji autobusowej polegające na wprowadzaniu ułatwień w ruchu drogowym, zmierzające w kierunku ograniczenia roli autobusu na głównych kierunkach przewozów tramwajowych i zwiększania jego roli, jako środka dowozowego do głównych tras tramwajowych. Na obszarach nowych osiedli mieszkaniowych konieczne będzie tworzenie rezerw terenowych umożliwiających lokalizację pętli autobusowych.	Uwzględniono	-	

Lp.	Data wpływy uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Szczecin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	**5**	6	7	8	11
		5. w Tomie III „Jednostki planistyczne", w karcie jednostki pianistycznej S.B.19.G: - w rubryce „Uwarunkowania" wykreślić zapis: „duża ilość wyburzeń budynków mieszkalnych w rejonie skrzyżowania z ul. Niemierzyńską, zachodnia pierzeja na odcinku ul. Zamoyskiego, zabudowa na trasie „przebicia" ulicy do pl. Giedroycia", - w rubryce „Polityka przestrzenna" zmiana fragmentu „na odcinku od ul. Niemierzyńskiej do pl. Giedroycia (przebicie przez istniejącą zabudowę) - dwie jezdnie po dwa pasy ruchu + torowisko tramwajowe wydzielone" na „zachowanie obecnego układu urbanistycznego zabudowy pierzei ulic, budowa torowiska tramwajowego na odcinku od ul. Orzeszkowej do ul. Niemierzyńskiej", - w rubryce „Polityka przestrzenna" zmiana fragmentu „na odcinku od ul. Orzeszkowej do ul. Niemierzyńskiej dopuszcza się torowisko tramwajowe wbudowane w jezdnię" na „na odcinku od ul. Orzeszkowej do ronda Giedroycia dopuszcza się torowisko tramwajowe wbudowane w jezdnię", - w rubryce „Polityka przestrzenna" dodać zapis: „na odcinku od ul. Słowackiego do ul. Orzeszkowej dopuszcza się utworzenie strefy pieszej łączonej z ruchem tramwajowym";	**S.B.19.G**	**kolizje, konflikty, bariery:** ograniczona szerokość jezdni ulicy, duża ilość wyburzeń budynków mieszkalnych w rejonie skrzyżowania z ul. Niemierzyńską, zachodnia pierzeja na odcinku ul. Zamoyskiego, zabudowa na trasie „przebicia” ulicy do pl. Giedroycia, likwidacja targowiska; **zasady przekształceń:** -na odcinku od ul. Niemierzyńskiej do pl. Giedroycia (przebicie przez istniejącą zabudowę) – dwie jezdnie po dwa pasy ruchu + torowisko tramwajowe wydzielone; -na odcinku od ul. Długosza do Ronda im. Giedroycia przebieg jezdni głównych realizuje się w tunelu; -na odcinku od ul. Orzeszkowej do ul. Niemierzyńskiej dopuszcza się torowisko tramwajowe wbudowane w jezdnię;	-	Nie uwzględniono	Wniosek skutkuje zamknięciem połączenia z północną i północno zachodnią częścią miasta oraz znaczącym ograniczeniem roli ciągu planowanych ulic S.B.20.Z i S.B.19G, które docelowo obsługiwać będą pośrednio lub bezpośrednio praktycznie wszystkie nowe tereny inwestycyjne w północnej części Śródmieścia tj. rejon ks, Salomei, nowego Manhattanu, ul. Ofiar Oświęcimia, ul. Raciborza, Gontynki i ul. 1 Maja – ul. Bożeny
		6. w jednostce pianistycznej S.D.14.Z oraz S.S.08.Z – Wprowadzić trasę rowerową rezygnując jednocześnie z przebiegu przez działkę S.D.06 i S.D.0.7	**S.D.14.Z**	**trasy rowerowe:** wprowadza się;	Uwzględniono	-	
		7. w jednostce planistycznej S.Ł.10 GP. – Wprowadzić trasę rowerową;	**S.Ł.10.GP**	**trasy rowerowe:** wprowadza się przynajmniej na fragmencie ulicy;	Uwzględniono	-	
		8. w jednostce planistycznej ZN.22.Z – Wprowadzić trasę rowerową oraz przedłużyć ją przez ulicę Budziszyńską i Ustowską (przez planowaną kładkę pieszo-rowerową), aż do drogi ZN.21.G.	**Z.N.22.Z, Z.N.09, Z.N.10, Z.N.11, Z.N.08**	**Z.N.08** **komunikacja:** obsługa głównie z ulic: Ustowskiej, Szczawiowej, Jutlandzkiej; w ulicy Ustowskiej przebieg trasy rowerowej; **Z.N.09** **komunikacja:** obsługa głównie z ul. Ustowskiej, Bluszczowej, Stromej, Zagonowej; w ulicy Ustowskiej przebieg trasy rowerowej; **Z.N.10** **komunikacja:** obsługa głównie z ul. Ustowskiej i ul. Nasypowej; w ulicy Ustowskiej przebieg trasy rowerowej; **Z.N.11** **komunikacja:** obsługa głównie z ulic: Szczawiowej, Włościańskiej, Inowrocławskiej, Sierpowej, Budziszyńskiej; w ulicy Budziszyńskiej przebieg trasy rowerowej; **Z.N.22.Z** **trasy rowerowe:** wprowadza się;	Uwzględniono	-	

Lp.	Data wpływy uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Szczecin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	**5**	6	7	8	11
29.	08.12.2011 r. (4389/11)	Na podstawie kompetencji przyznanych § 19 ust. 2 uchwały nr XV/175/95 w sprawie statutu Rady Osiedla z dnia 25 września 1995r. z późn. Zm. Rada Osiedla Głębokie-Pilchowo składa następujące uwagi do przedmiotowego projektu zmiany studium: Teren objęty uwagami: **OSIEDLE GŁĘBOKIE PILCHOWO jednostka planistyczna Z.L.03** Ochrona przyrody: Dla obszaru przyjmuje się jako obowiązującą zasadę ekorozwoju, rozumianą jako zagospodarowanie terenów w sposób trwale zachowujący walory i zasoby środowiska naturalnego oraz czynnie chroniący to środowisko. Zakaz prowadzenia gospodarki leśnej. Objęcie ochroną drzew o pomnikowych wymiarach. Włączenie obszaru do projektowanego Parku Krajobrazowego Puszcza Wkrzańska.	**Z.L.03**	**ochrona przyrody:** wartościowy obszar przyrodniczy, Park Leśny Głębokie - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie” o wielofunkcyjnej i zrównoważonej gospodarce leśnej, w tym aktywna ochrona przyrody, obszar najwyższej i wysokiej ochrony zbiornika wód podziemnych; **funkcja dominująca:** lasy; **struktura przestrzenna (kompozycja):** do utrzymania naturalny charakter obszaru; **zasady zabudowy:** zakaz zabudowy, wyjątek stanowi wyposażenie terenu w sanitariaty ogólnodostępne; **inżynieria:** elektroenergetyczna linia 220 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy; elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; do zachowania strefa ochrony pośredniej ujęcia wody „Pilchowo”, rozbudowa systemu uzbrojenia rozdzielczego; ~~zakaz lokalizacji nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;~~ **komunikacja:** dojazd od ul. Zegadłowicza oraz ulic lokalnych, w tym Pogodnej, Jaworowej; przebieg ~~głównej ścieżki~~ trasy rowerowej**;** projektowana trasa konna;	-	Nie uwzględniono	Nie dotyczy zakresu studium. Skala zagadnień i problematyka do rozpatrzenia w planach miejscowych. Intencje uwagodawcy odnośnie ochrony obszaru respektują obecne zapisy Studium.
		Funkcja dominująca: Lasy ochronne					
		Standardy kształtowania przestrzeni:. Dla obszaru obowiązują następujące ustalenia: 1) zakazuje się jakiegokolwiek grodzenia terenu,					
		2) zakazuje się zabudowy terenu za wyjątkiem sanitariatów lokalizowanych na terenie projektowanych parkingów,					
		3) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń mogących oddziaływać na środowisko;					
		4) wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;					
		5) nakazuje się odprowadzenia wód opadowych z powierzchni utwardzonych jezdni i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej;					
		6) w granicach studium linie telekomunikacyjne oraz elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia należy układać doziemnie.					
		Ochrona przed hałasem: przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu, odpowiednio do szczególnych przepisów w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu jak dla terenów położonych w strefie ochronnej A uzdrowiska,					
		Wydzielić ciąg rowerowo-pieszy zapewniający komunikację w ramach jednostki Z.L.03 umożliwiający komunikację pomiędzy płn. zach. częścią, jez. Głębokiego a Bartoszewem, jak również Pilchowem o naturalnej gruntowo-żwirowej nawierzchni.					
		OSIEDLE GŁĘBOKIE PILCHOWO jednostka planistyczna Z.L.04 Ochrona przyrody: Dla obszaru przyjmuje się jako obowiązującą zasadę ekorozwoju, rozumianą jako zagospodarowanie terenów w sposób trwale zachowujący walory i zasoby środowiska naturalnego oraz czynnie chroniący to środowisko. Zakaz prowadzenia gospodarki leśnej. Objęcie ochroną drzew o pomnikowych wymiarach. Włączenie obszaru do projektowanego Parku Krajobrazowego Puszcza Wkrzańska.	**Z.L.04**	**ochrona przyrody:** Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, teren częściowo objęty „Zespołem przyrodniczo - krajobrazowym Dolina Siedmiu Młynów i źródła strumienia Osówka”, objęty SZM, proponowane utworzenie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, proponowane pomniki przyrody ożywionej i nieożywionej, zachowanie naturalnego charakteru cieku Zielonka**,** na fragmencie terenu ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122); **funkcja dominująca:** lasy; **zasady zabudowy:** odtworzenie zabudowy w „Dolinie Siedmiu Młynów” w oparciu o materiały archiwalne, nowa zabudowa usługowa dla obsługi terenu zalecana na obrzeżu lasu przy ulicach, ograniczony zakaz zabudowy; **struktura przestrzenna (kompozycja):** układ szlaków turystycznych do utrzymania i wzbogacenia **inżynieria:** ~~do zachowania~~ strefa ochrony pośredniej ujęcia wody „Pilchowo”, budowa i rozbudowa systemu uzbrojenia rozdzielczego; ~~zakaz lokalizacji nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;~~	-	Nie uwzględniono	Nie dotyczy zakresu studium. Skala zagadnień i problematyka do rozpatrzenia w planach miejscowych. Intencje uwagodawcy odnośnie ochrony obszaru respektują obecne zapisy Studium. Granice proponowanego Parku Krajobrazowego ustanawia akt wyższego rzędu – Rozporządzenie.
		Funkcja dominująca: Lasy ochronne Polityka przestrzenna: ograniczenie terenu zabudowy do obszaru zainwestowanego, rozwój młodzieżowej bazy rekreacyjno-turystycznej w oparciu o młodzieżowy ośrodek szkolno-edukacyjny (baza noclegowa, gastronomia, edukacja, ekspozycja, sport)					
		zasady zabudowy: Standardy kształtowania przestrzeni: Dla obszaru obowiązują następujące ustalenia: 1) zakazuje się jakiegokolwiek grodzenia terenu					
		2) zachowanie i rozbudowa zabudowy istniejącej z przystosowaniem do nowych funkcji Ograniczenie terenu zabudowy do obszarów zainwestowanych					
		3) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń mogących oddziaływać na środowisko;					
		4) dla terenów, przeznaczonych pod zabudowę, wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;					
		5) nakazuje się odprowadzenia wód opadowych z powierzchni utwardzonych jezdni i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej;					
		6) w granicach studium linie telekomunikacyjne oraz elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia należy układać doziemnie.					
		Ochrona przed hałasem: przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu, odpowiednio do szczególnych przepisów w					

Lp.	Data wpływy uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Szczecin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	**5**	6	7	8	11
		sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu jak dla terenów położonych w strefie ochronnej A uzdrowiska,		**komunikacja:** dojazd od ul. Zegadłowicza i Miodowej; projektowana trasa konna; przebieg trasy rowerowej;			
		komunikacja: - zakaz urządzania parkingów wewnątrz Doliny, z wyjątkiem obsługi młodzieżowych obiektów edukacyjnych, zakaz wprowadzania nowych, trwałych utwardzeń dróg, dopuszczalna nawierzchnia gruntowo-żwirowa					
		OSIEDLE GŁĘBOKIE PILCHOWO jednostka planistyczna Z.L.05 Ochrona przyrody: Dla obszaru przyjmuje się jako obowiązującą zasadę ekorozwoju, rozumianą jako zagospodarowanie terenów w sposób trwale zachowujący walory i zasoby środowiska naturalnego oraz czynnie chroniący to środowisko. Zakaz prowadzenia gospodarki leśnej. Objęcie ochroną drzew o pomnikowych wymiarach.	**Z.L.05**	**ochrona przyrody:** ~~proponowane utworzenie~~ proponowany zespół przyrodniczo – krajobrazowy~~ego~~, proponowane pomniki przyrody ożywionej, obszar objęty SZM, ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);	Uwzględniono	-	
		Objęcie całego obszaru rygorem Zespołu Przyrodniczo-Kraj obrazowego.			-	Nie uwzględniono	Granice proponowanego Parku Krajobrazowego ustanawia akt wyższego rzędu – Rozporządzenie.
		Funkcje dominująca: chroniony naturalny zbiornik wodny lasy ochronne		**funkcja dominująca:** zieleń naturalna z jeziorem Głębokie, rekreacja i wypoczynek;	Uwzględniono	-	
		Funkcja uzupełniająca: Wykluczyć funkcje parkingowe.		**Funkcje uzupełniające:** plaża i kąpielisko miejskie, usługi sportu, usługi gastronomiczne i turystyczne związane z obsługą kąpieliska i szlaków turystycznych;	-	Nie uwzględniono	Funkcje parkingowe stanowią integralny element usług publicznych.
		Teren kąpieliska od strony północnej ograniczyć do linii przebiegu ciągu pieszo rowerowego.			-	Nie uwzględniono	Utrzymuje się rezerwę w granicach obowiązującego Studium, które stanowi zobowiązanie gminy.
		Standardy kształtowania przestrzeni: Dla obszaru obowiązują następujące ustalenia: 1) zakazuje się jakiegokolwiek grodzenia w odległości mniejszej niż 10 m od linii brzegowej jeziora Głębokiego, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar		**struktura przestrzenna (kompozycja):** do zachowania charakter rekreacyjny kąpieliska; **zasady zabudowy:** realizacja pomostów, usług przy jeziorze Głębokie, związanych z funkcją terenu, ograniczony zakaz zabudowy w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego; **Inżynieria:** ~~do zachowania~~ strefa ochrony pośredniej ujęcia wody „Pilchowo”; rozbudowa systemu uzbrojenia rozdzielczego;	-	Nie uwzględniono	Nie dotyczy zakresu studium. Skala zagadnień i problematyka do rozpatrzenia w planach miejscowych. Intencje uwagodawcy odnośnie ochrony obszaru respektują obecne zapisy.
		2) zakazuje się jakiekolwiek grodzenia gruntów o zwartej powierzchni pokrytych drzewami, krzewami i runem leśnym					
		3) dopuszcza się realizację pomostów drewnianych oraz usług przy jez. Głębokie związanych z funkcją terenu ograniczonych do terenu kąpieliska miejskiego, przyjmuje się całkowity zakaz zabudowy w granicach zespołu ZPK oraz nowej zabudowy na terenie oznaczonym jako kąpielisko miejskie					
		4) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń mogących oddziaływać na środowisko;					
		5) działalność usługowa ograniczona do kąpieliska miejskiego, towarzysząca funkcji rekreacyjnej i wypoczynkowej, może odbywać się wyłącznie w obiektach trwałych ha zasadach określonych w planie;					
		6) ustalenia w pkt. 5 nie dotyczą zgromadzeń oraz imprez masowych, których prowadzenie winno odbywać się w sposób niesprzeczny z pozostałymi zapisami, na zasadach określonych przez władze miasta i za zgodą rady osiedla					
		7) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę, wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;					
		8) nakazuje się odprowadzenia wód opadowych z powierzchni utwardzonych jezdni i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej;					
		9) w granicach studium linie telekomunikacyjne oraz elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia należy układać doziemnie.					
		Ochrona przed hałasem: przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu, odpowiednio do szczególnych przepisów w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu jak dla terenów położonych w strefie ochronnej A uzdrowiska,					
		komunikacja: Ulicę Kąpieliskową przyłączyć do jednostki planistycznej Z.L.06		**komunikacja:** obsługa od ulicy Zegadłowicza, poprzez sieć ulic lokalnych;	Uwzględniono	-	
		Wydzielić ciąg rowerowo-pieszy zapewniający komunikację w ramach jednostki Z.L.05 oraz Z.L.03 umożliwiający okrążenie jeziora Głębokiego bez konieczności kolizji z drogami publicznymi, w szczególności zakazuje się wykorzystywania dróg publicznych do realizacji tej funkcji komunikacji, ciąg zapewniający bezpieczeństwo dla korzystających i w sposób najmniej uciążliwy dla funkcji jednostki Z.L.06			-	Nie uwzględniono	Nie dotyczy zakresu studium. Skala zagadnień i problematyka do rozpatrzenia w planach miejscowych. Intencje uwagodawcy odnośnie ochrony obszaru respektują obecne
		Zapewnić ciąg pieszy łączący ul. Kąpieliskową ze skrzyżowaniem ul. Zegadłowicza, ppłk					

Lp.	Data wpływy uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Szczecin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	**5**	6	7	8	11
		Kupczyka oraz Miodowej, oddzielony strefą bezpieczeństwa 3 m od ul. Zegadłowicza poprzez przedłużenie ciągu pieszo rowerowego z ul. Wojska Polskiego.					zapisy.
		OSIEDLE GŁĘBOKIE PILCHOWO jednostka planistyczna Z.L.06 Ochrona przyrody: zachowanie leśnego charakteru nasadzeń i odtwarzanie ubywającego drzewostanu typu leśnego, zatrzymanie procesu deforestacji;	**Z.L.06**	**ochrona przyrody:** do zachowania wartościowy drzewostan, teren objęty SZM, ~~proponowane pomniki przyrody ożywionej i nieożywionej,~~ ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);	Uwzględniono	-	
		Funkcje uzupełniające: Nieuciążliwe usługi wolno stojące i wbudowane;		**funkcje uzupełniające:** usługi wolno stojące i wbudowane, usługi sakralne, enklawy usług oraz zieleń leśna stanowiące uzupełnienie programu funkcjonalnego; utrzymuje się usługi publiczne na obszarze jednostki, w tym istniejące obiekty oświaty;	-	Nie uwzględniono	Nieuciążliwość wyklucza sama struktura osiedla, jest to ustalenie na poziomie planu miejscowego.
		Wyklucza się enklawy usług;			-	Nie uwzględniono	Możliwość lokalizacji enklaw usługowych wyklucza sama struktura osiedla oraz funkcja dominująca, jest to ustalenie na poziomie planu miejscowego.
		Utrzymuje się istniejące usługi sakralne;			Uwzględniono	-	
		Utrzymuje się usługi oświaty na obszarze jednostki, z możliwością rozbudowy w ramach zajmowanego terenu;			Uwzględniono	-	
		Standardy kształtowania przestrzeni: Dla obszaru obowiązują następujące ustalenia; 1) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę, wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;		-	-	Nie uwzględniono	Nie dotyczy zakresu studium. Skala zagadnień i problematyka do rozpatrzenia w planach miejscowych. Intencje uwagodawcy odnośnie ochrony obszaru respektują obecne zapisy.
		2) nakazuje się odprowadzenia wód opadowych z powierzchni utwardzonych jezdni i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej;					
		3) w granicach studium linie telekomunikacyjne oraz elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia należy układać doziemnie.					
		Zasady przekształceń: scalenie wtórnie wydzielonych działek do historycznych podziałów katastralnych, zakaz wtórnego podziału działek nieuzasadnionego urbanistycznie		**zasady przekształceń:** nieliczne uzupełnienia zabudowy utrwalające kompozycję lokalnego układu Przestrzennego – przekształcenia dysharmonijnych form zabudowy w nawiązaniu do wartości lokalnych, poprawa warunków mieszkaniowych, w tym uzupełnienie wyposażenia terenu, utrzymanie wartościowego drzewostanu i projektowanie nowej zieleni w oparciu o preferencje lokalne; dopuszcza się uzupełnienia zabudowy i podziały wtórne wyłącznie na terenach wskazanych w planie;	Uwzględniono	-	
		Zasady zabudowy: kontynuacja zasad historycznej zabudowy, jednorodzinna wolno stojąca, nowo wydzielane działki min. 1000m^2		**struktura przestrzenna (kompozycja):** istniejąca wypełniona kompozycja zespołu zabudowy do zachowania i nielicznych uzupełnień, utrzymanie kościoła jako dominanty lokalnego układu Przestrzennego, urządzenie ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;	Uwzględniono	-	
		Ochrona przed hałasem: przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu, odpowiednio do szczególnych przepisów w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu jak dla terenów położonych w strefie mieszkaniowej.		-	-	Nie uwzględniono	Nie dotyczy zakresu studium. Skala zagadnień i problematyka do rozpatrzenia w planach miejscowych. Intencje uwagodawcy odnośnie ochrony obszaru respektują obecne zapisy.

Lp.	Data wpływy uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Szczecin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	**5**	6	7	8	11
30.	08.12.2011 r. (4390/11)	Rada Osiedla Niebuszewo wnioskuje o następujące zmiany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina: 1. **wprowadzenie torowiska tramwajowego (linii tramwajowej) na ul. Orzeszkowej od Dworca Niebuszewo (pętli tramwajowej) do ul. Warcisława i i dalej na ul. Warcisława I od ul. Orzeszkowej do ul. Przyjaciół Żołnierza.** Pozwoli to na lepsze skomunikowanie Osiedla Niebuszewo oraz zapewni dostęp do węzła przesiadkowego, jakim jest Dworzec Niebuszewo (tym bardziej jest to ważne w przypadku uruchomienia połączeń kolejowych na Dworcu Niebuszewo, w tym Szybkiej Kolei Miejskiej/Metropolitarnej). Rada Osiedla Niebuszewo jest zdania, że odpowiednie prace ziemne pozwoliłyby na wprowadzenie linii tramwajowej na tym odcinku. Ze względu na charakter osiedla i jego dużą gęstość zaludnienia taka inwestycja wydaje się być zasadna.	**S.B.23, P.N.13.Z**	**P.N.13.Z - przekrój ulicy:** jedna jezdnia, min. dwa pasy ruchu; **S.B.23 - struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie istniejącej kompozycji zabudowy pasmowej;	-	Nie uwzględniono	Uwaga stanowi w istocie wniosek, który powinien być wnikliwie przeanalizowany w ramach specjalistycznego opracowania studialnego dotyczącego rozbudowy/przebudowy sieci tramwajowej w Szczecinie. Wprowadzenie nowych tras tramwajowych bez uprzedniego wykonania opracowań nie wykluczających możliwości ich przebiegu w liniach rozgraniczających, bez aspektów , technicznych, ekonomicznych oraz analiz ruchowych uzasadniających celowość ich wprowadzenia jest nieuzasadnione.
		2. **wprowadzenie torowiska tramwajowego (linii tramwajowej) na ul. Wilczej oraz na jej przedłużeniu w kierunku centrum oraz w kierunku północnym (w stronę miasta Police), tj. na ulicach Gontyny, Szczanieckiej, Bogumińskiej, Obotryckiej i dalej.** Liczba pasażerów komunikacji zbiorowej w tym miejscu jak najbardziej uzasadnia budowę linii tramwajowej, która jest bardziej efektywna i przyjazna. Przy dużym obciążeniu jest także bardziej ekonomiczna. Nie bez znaczenia jest także negatywny wpływ autobusów na jakość powietrza w mieście. Poza tym, taka linia tramwajowa pozwoliłaby na lepsze skomunikowanie osiedla Niebuszewo i całej północnej dzielnicy miasta ze śródmieściem.	**P.N.04.G, S.D.14.Z, P.Z.03.G, S.B.21.Z**	**P.N.04.G - przekrój ulicy:** dwie jezdnie po min. dwa pasy ruchu; **S.D.14.Z - przekrój ulicy:** minimum – jezdnia jednoprzestrzenna o czterech pasach ruchu; **P.Z.03.G - przekrój ulicy:** dwie jezdnie po min. dwa pasy ruchu; **S.B.21.Z - przekrój ulicy:** dwie jezdnie po dwa pasy ruchu;	-	Nie uwzględniono	j.w
		3. **wprowadzenie do systemu transportowego komunikacji zbiorowej Miasta i zapisanie Szybkiej Kolei Miejskiej (Metropolitarnej) wraz z Dworcem Niebuszewo jako jednej ze stacji na jej trasie oraz rozbudowę samego dworca o pętlę autobusową, trasę rowerową i przejście pieszo-rowerowe nad torami kolejowymi na osiedle Niebuszewo do ul. Kułakowskiego.** Szybka Kolej zapewni szybki, bezpieczny i wydajny transport na terenie miasta, a Dworzec Niebuszewo, wraz pętlą tramwajową i autobusową, ze względu na swoje położenie oraz gęstość zamieszkania okolicznych osiedli Niebuszewo i Niebuszewo-Bolinko na pewno będzie pełnił bardzo istotną rolę w komunikacji zbiorowej miasta. Pozwoli także na lepsze skomunikowanie osiedli Niebuszewo i Niebuszewo-Bolinko z resztą miasta, a także z całym Szczecińskim Obszarem Metropolitarnym.	**Całe Miasto**		Uwzględniono	-	

Lp.	Data wpływy uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Szczecin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	**5**	6	7	8	11
		4. **przesunięcie planowanego parkingu strategicznego na terenie elementarnym P.N.09 bardziej na południe, pomiędzy ulicę Kułakowskiego oraz tory kolejowe wraz z budową kładki nad torami do Dworca Niebuszewo i pętli tramwajowej.** Parking ten ma być częścią systemu Park&Ride, jednak w obecnym kształcie wydaje się być umiejscowiony zbyt daleko od pętli tramwajowej i Dworca Niebuszewo (potencjalny dostęp do komunikacji kolejowej). Dodatkowo, obecne przejście z parkingu do pętli (i na Dworzec) pod wiaduktem kolejowym wzdłuż ulicy Warcisława jest zbyt długie, jest to droga naokoło, a poza tym jest tam niebezpiecznie i nieprzyjemnie dla pieszego (spaliny, wąskie przejście). Dlatego proponujemy budowę kładki (pieszo-rowerowej) nad torami kolejowymi prowadzącą do bezpośrednio na Dworzec.	**P.N.09**	Rysunek studium	-	Nie uwzględniono	Przesunięcie parkingu o 100 m z terenu Miasta na teren częściowo zainwestowany i będący własnością PKP jest nieuzasadnione.
		5. **wprowadzenie możliwości lokalizacji parkingów dla samochodów osobowych na terenie elementarnym P.N.09 przy budynkach oświatowych**, dla celu obsługi pobliskich szkół, Inspektoratu Państwowej Inspekcji Pracy oraz okolicznych mieszkańców.	**P.N.09**		-	Nie uwzględniono	Nie dotyczy ze względu na skalę studium

Lp.	Data wpływy uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Szczecin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	**5**	6	7	8	11
		6. wprowadzenie trasy rowerowej poprzez teren elementarny P.N.09 oraz przez tory kolejowe na wysokości Dworca Niebuszewo poprzez budowę kładki pieszo-rowerowej. Z uwagi na brak trasy rowerowej wzdłuż ul. Warcisława l na odcinku od ul. Przyjaciół Żołnierza do ul. Orzeszkowej oraz w związku z budowaną ścieżką rowerową na ul. Warcisława i od ul. Przyjaciół Żołnierza w kierunku północnym, powstanie luka w trasie rowerowej z Trasy Północnej do centrum. Brak jest też trasy rowerowej na ważnym węźle przesiadkowym, jakim jest (ma być) Dworzec Niebuszewo. Dodatkowo należy wspomnieć o braku skutecznej komunikacji pieszej i rowerowej w okolicach Dworca (mieszkańcy Niebuszewa chcąc dostać się na pętlę tramwajową muszą poruszać się naokoło). Dlatego proponujemy budowę trasy rowerowej przez osiedle mieszkaniowe na terenie elementarnym P.N.09. Mogłaby ona przebiegać w pobliży Gimnazjum nr 12. Jej przedłużeniem, jak i przedłużeniem ciągów pieszych w tym rejonie, mogłaby być kładka nad torami prowadząca do Dworca Niebuszewo (dalej trasa rowerowa mogłaby biec ul. Asnyka w kierunku centrum). Tym samym trasy rowerowe zapewniłyby dojazd rowerzystom do centrum i do węzła przesiadkowego Dworzec Niebuszego, natomiast mieszkańcy Niebuszewa zyskaliby dostęp do węzła komunikacyjnego Dworzec Niebuszewo, a mieszkańcy Niebuszewa-Bolinka zyskaliby łatwe dojście do pobliskich szkół, przedszkoli i obiektów sportowych.	**P.N.09**	**komunikacja:** obsługa od ulic Przyjaciół Żołnierza, Wilczej i Warcisława poprzez sieć ulic lokalnych; trasa rowerowa od ul. Przyjaciół Żołnierza do kładki nad torami kolejowymi;	Uwzględniono	-	Wprowadzono zapis o kładce pieszo rowerowej oraz o trasie rowerowej. Proponowaną trasę rowerową pokazano na rysunku studium i zapisano w jednostce planistycznej P.N.09.
31.	08.12.2011 r. (4391/11)	W odniesieniu do zaproponowanej lokalizacji toru motocrossowego na Prawobrzeżu –Osiedle Klucz – Żydowce w rejonie węzła komunikacyjnego autostrady A6 z drogą szybkiego ruchu S3 w kierunku południowym, Klub Motorowy Szczecin z zadowoleniem akceptuje zaproponowaną lokalizację i prosi o uwzględnienie w sporządzanym planie zagospodarowania toru motocrossowego na w/w terenie.	**D.K.08**	**funkcje uzupełniające:** istniejąca zabudowa mieszkaniowa, dopuszcza się prowadzenie szlaków turystycznych oraz realizację urządzeń turystyki i rekreacji; poza terenami leśnymi dopuszcza się lokalizację usług sportu – tor motokrosowy wraz z zapleczem niezbędnym do obsługi imprez sportowych; **działania zorganizowane:** ~~zalesienie terenu przy węźle autostrady~~ skomunikowanie terenów w rejonie węzła komunikacyjnego autostrady, z dopuszczeniem zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele komunikacji drogowej;	Uwzględniono	-	
32.	08.12.2011 r. (4392/11)	W związku z ogłoszeniem Prezydenta Miasta Szczecin o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina" Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Szczecinie wnosi uwagę do projektu Studium dotyczącą działki nr ewid. 9/12 położonej przy ul. Matejki w Szczecinie. Działka położona jest na obszarze oznaczonym w Studium S.C.06, a przylega bezpośrednio do terenu wyznaczonego w projekcie Studium jako obszar rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m^2. W naszym poprzednim piśmie wnioskowaliśmy o włączenie naszej działki do tego obszaru. Prosimy o włączenie działki Nr 9/12 położonej przy ul. Matejki w Szczecinie do obszaru rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 położonych na terenie elementarnym S.C.06. Jesteśmy przekonani, że zwiększenie tego obszaru, o naszą działkę Nr 9/12 poprawi możliwości zagospodarowania całego kwartału wyznaczonego ulicami Al. Wyzwolenia,	**S.C.06**	**funkcja dominująca:** wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska, w tym usługi, usługi handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;	Uwzględniono	-	

Lp.	Data wpływy uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Szczecin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	**5**	6	7	8	11
		Malczewskiego, Matejki i pl. Rodła, w tym terenu pod obiekty wielkopowierzchniowe. Oddziałowi ZUS pozwoli z kolei najłatwiejsze zbycie tej nieruchomości w ramach racjonalizowania kosztów budżetowych.					
33.	08.12.2011 r. (4393/11)	Mając na uwadze pismo z dnia 28.10.2011 r., w sprawie zagospodarowania Przestrzennego dz. nr 27/3, obręb 4019 przy ul. Łozowej w Szczecinie uprzejmie prosimy, aby wszystkie uwagi zawarte w naszym piśmie z dnia 22 sierpnia 2011 r. do opracowania Studium dla ww. terenu zostały ujęte podczas opracowywania przedmiotowego dokumentu. /…/ Prosimy o włączenie naszych wcześniejszych uwag bez konieczności ich ponownego zgłaszania. /…/	**D.Z.04** **dz. nr 27/3 z obr. 4019**	**funkcje uzupełniające:** ~~istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności~~, usługi osiedlowe i dzielnicowe, usługi administracji, usługi opieki nad zwierzętami schronisko dla zwierząt w rejonie ul. Łozowej dla dzielnicy Prawobrzeże), rzemiosło z wyłączeniem składowania, przy ul. Jarzębinowej usługi sportu, rekreacji i turystyki, istniejąca działalność produkcyjna o charakterze stałym, handel w obiektach o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m^2 (przy ul. Batalionów Chłopskich), ~~rolnicza przestrzeń produkcyjna~~ zieleń urządzona; dopuszcza się wprowadzenie funkcji mieszkaniowej jako mieszkania funkcyjne przy obiektach usługowych; **działania zorganizowane:** ~~uporządkowanie dzierżawionego komunalnego terenu położonego przy ul. Batalionów Chłopskich pomiędzy ujęciem wody podziemnej a komunalną oczyszczalnią ścieków i zagospodarowanie go na cele rekreacji i turystyki wodnej~~; ochrona przeciwpowodziowa; utrzymywanie w stanie funkcjonalności systemu rowów melioracyjnych; **zasady przekształceń:** nowe zainwestowanie dostosowane do istniejących naturalnych walorów krajobrazowych (ekspozycja Międzyodrza); w pierzei ul. Batalionów Chłopskich należy dążyć do ~~adaptacja~~ adaptacji zabudowy mieszkaniowej w parterach na cele usługowe; uzupełnienie uzbrojenia terenów; ~~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 (tom II – Kierunki, Rozdz. 12, pkt 12.1.1, lit. G);~~	Uwzględniono częściowo	-	Teren dz. nr 27/3 z Obr. 4019 wskazano do wprowadzenia funkcji usługowych, jednak bez możliwości składowania na terenie (zgodnie z wnioskiem: złomu, zdemontowanych części samochodowych, opon, węgla, gruzu, kruszyw) .
	25.08.2011 r. (3073/11)	Składam wniosek do miejscowego planu zagospodarowania Przestrzennego ZDROJE-ŁOZOWA-LESZCZYNOWA w Szczecinie, w szczególności dz. 27/3 obręb 4019. Przedmiotowa działka znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie oczyszczalni ścieków w Szczecinie Zdrojach, w związków z tym planuję zagospodarować ww. działkę pod usługi przemysłowo-handlowe i w przyszłości chciałbym, aby można było na jej terenie realizować niżej wymienione usługi: 1. warsztat samochodowy, 2. myjnię bezdotykową, 3. stację demontażu pojazdów, 4. skład i handel węgla, 5. skład i handel kruszyw, 6. skup złomu, 7. segregacja odpadów pobudowanych, 8. magazynowanie, przetrzymywanie opon, 9. wulkanizacja opon. Analizowana działka zlokalizowana jest na terenie otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, natomiast znajduje się poza obszarami Natura 2000. Proszę o pozytywne ustosunkowanie się do mojej prośby.					

Lp.	Data wpływy uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Szczecin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	**5**	6	7	8	11
34.	08.12.2011 r. (4394/11)	W związku z ogłoszeniem Prezydenta Miasta Szczecina o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Przestrzennego miasta Szczecina" wnosimy uwagi do przedstawionego projektu zmiany studium. Dla jednostki planistycznej S.D.17 Drzetowo – Grabowo: 1. Należy wykreślić z funkcji dominującej: usługi z udziałem funkcji mieszkaniowej, zieleń urządzona, nabrzeża wielofunkcyjne do obsługi wielkogabarytowych statków wycieczkowych. (zapisać jako funkcja uzupełniająca.) Jako funkcja dominująca należy wstawić: produkcja, usługi produkcyjne, składy, biura, obsługa komunikacyjna.	**S.D.17**	**funkcja dominująca:** usługi produkcyjne, produkcja, składy, usługi, nabrzeża wielofunkcyjne;	Uwzględniono	-	
		2.Należy wykreślić z funkcji uzupełniającej: usługi produkcyjne, produkcja, składy. Jako funkcja uzupełniająca należy wstawić: usługi z udziałem funkcji mieszkaniowej, (zanikającej w bezpośrednim pasie przybrzeżnym), zieleń" urządzona, wycinkowo nabrzeża wielofunkcyjne do obsługi wielkogabarytowych statków wycieczkowych, z dostępem publicznym i z infrastrukturą turystyczną i transportu (parkingi, dojazd i postoje dla autobusów turystycznych). Uzasadnienie: **1.** Są to tereny przemysłowe dobrze uzbrojone, udźwigowione, z dostępem transportowym od strony lądu i wody. Przemysłową funkcję jako dominującą należy zachować dla kontynuacji budowy statków i rozwoju zrównoważonej gospodarki morskiej, dającej dochód i zatrudnienie. **2.** Funkcję uzupełniającą mieszkaniową dopuszcza się tylko poza pasem przemysłowym zlokalizowanym wzdłuż nabrzeży.		**Funkcje uzupełniające:** parki technologiczno – naukowe, inkubatory przedsiębiorczości; edukacja, oświata, nauka, usługi z udziałem funkcji mieszkaniowej, zieleń urządzona, obsługa komunikacyjna;	Uwzględniono częściowo	-	
35.	08.12.2011 r. (4395/11)	W projekcie Studium nie uwzględniono nowych punktów zasilania „stacje prostownikowe" pod planowane nowe linie tramwajowe. Ciągami komunikacyjnymi pozostającymi bez rezerwy terenowej dla nowych stacji zasilających sieć trakcyjną są odcinki S.B.20.Z oraz Z.G.30.G (nowe układy uliczne z trasami tramwajowymi). Proponujemy dla wyżej wymienionych odcinków sieci trakcyjnej zarezerwowanie po jednej lokalizacji terenowej pod stację prostownikową o wymiarach 30 m x 40 m w przedstawionych poniżej jednostkach planistycznych: - dla nowoprojektowanej ulicy pomiędzy Rondem Giedroycia a ul. 1. Maja z trasą tramwajową oznaczoną numerem Z.B.20.Z usytuowanie stacji prostownikowej na obszarze jako S.B.17 lub S.P.12,	**S.B.20.Z, Z.G.30.G, S.B.17,**	S.B.20.Z - **inżynieria:** istniejące kolektory i magistrale oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci; Z.G.30.G – **inżynieria:** istniejące magistrale, kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci; dopuszcza się budowę stacji zasilającej trakcję tramwajową; S.B.17 - **inżynieria:** ~~projektowana~~ planowana elektroenergetyczna linia kablowa 110 kV; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci; dopuszcza się budowę stacji zasilającej	Uwzględniono	-	

Lp.	Data wpływy uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Szczecin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	**5**	6	7	8	11
				trakcję tramwajową;			
		- dla ulicy *Ku* Słońcu od Ronda Gierosa do C.H. Ster z trasą tramwajową oznaczoną numerem Z.G.30.G usytuowanie stacji prostownikowej na obszarze oznaczonym jako Z.G.30.G lub Z.G.09.	**Z.G.30.G, Z.G.09**	Z.G.30.G – **inżynieria:** istniejące magistrale, kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci; dopuszcza się budowę stacji zasilającej trakcję tramwajową;	Uwzględniono	-	
36.	08.12.2011 r. (4396/11)	Prosimy o włączenie działki Nr 9/12 położonej przy ul. Matejki w Szczecinie do obszaru rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m2 położonych na terenie elementarnym S.C.06. Jesteśmy przekonani, że zwiększenie tego obszaru, o działkę nr 9/12 poprawi możliwości zagospodarowania całego kwartału wyznaczonego ulicami Wyzwolenia, Malczewskiego, Matejki i pl. Rodła, w tym terenu pod obiekty wielko powierzchniowe.	**S.C.06**	**funkcja dominująca:** wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska, w tym usługi, usługi handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;	Uwzględniono	-	
37.	08.12.2011 r. (4403/11)	**Proponujemy dla jednostki planistycznej S.D.17 Drzetowo – Grabowo:** 1. <u>Wstawić jako funkcja dominująca:</u> produkcja, usługi produkcyjne, składy, biura, nabrzeża wielofunkcyjne.	**S.D.17**	**funkcja dominująca:** usługi produkcyjne, produkcja, składy, usługi, nabrzeża wielofunkcyjne;	Uwzględniono	-	
		la. <u>Wykreślić z funkcji dominującej:</u> usługi z udziałem funkcji mieszkaniowej, zieleń urządzona, nabrzeża wielofunkcyjne do obsługi wielkogabarytowych statków wycieczkowych.		**funkcja dominująca:** usługi produkcyjne, produkcja, składy, usługi, nabrzeża wielofunkcyjne;	Uwzględniono	-	
		2.<u>Wstawić jako funkcja uzupełniająca:</u> usługi z udziałem funkcji mieszkaniowej, inkubatory przedsiębiorczości, parki technologiczno – naukowe, zieleń urządzona, obsługa komunikacyjna		**funkcje uzupełniające:** parki technologiczno – naukowe, inkubatory przedsiębiorczości; edukacja, oświata, nauka, usługi z udziałem funkcji mieszkaniowej, zieleń urządzona, obsługa komunikacyjna;	Uwzględniono	-	
		2a. <u>Wykreślić z funkcji uzupełniającej:</u> usługi produkcyjne, produkcja, składy.		**funkcje uzupełniające:** parki technologiczno – naukowe, inkubatory przedsiębiorczości; edukacja, oświata, nauka, usługi z udziałem funkcji mieszkaniowej, zieleń urządzona, obsługa komunikacyjna;	Uwzględniono	-	

Lp.	Data wpływy uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Szczecin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	**5**	6	7	8	11
38.	08.12.2011 r. (4465/11)	Wnosimy następujące uwagi do przedłożonego projektu zmiany Studium: Uwagi ogólne: 1. W części opisowej Studium, szczególnie w tomie II oraz III należy ujednolicić nazewnictwo dotyczące infrastruktury rowerowej. Używane pojęcia „ścieżka rowerowa”, „droga rowerowa”, „trasa rowerowa”, w nawiązaniu do *Standardów projektowych i wykonawczych systemu rowerowego Miasta Szczecin* należy zastąpić określeniem „trasa rowerowa”. Jedyny wyjątek mogą stanowić zapisy dotyczące niektórych dróg dwujezdniowych, gdzie faktycznie pojawia się konieczność budowania dróg dla rowerów poza jezdnią po obu jej stronach.	**Cały obszar miasta**	Uwzględniono w zapisie ogólnym i poszczególnych jednostkach planistycznych.	Uwzględniono	-	
		Uwagi szczegółowe: 2.Jednostka planistyczna Z.P.11.Z – zmienić klasę drogi ze zbiorczej na lokalną. Ze względu na planowaną budowę Obwodnicy Śródmiejskiej należy zmniejszać znaczenie pozostałych dróg prowadzących ruch w tym samym kierunku.	**Z.P.11.Z**		-	Nie uwzględniono	Ciąg ulic Poniatowskiego – Traugutta już obecnie pełni funkcje ulicy zbiorczej. W studium nie przewiduje się zmiany przekroju ulicy.
		3.Zmienić klasę Obwodnicy Śródmiejskiej z GP na G. Droga ta będzie budowana w bezpośrednim sąsiedztwie domów mieszkalnych, a zbyt wygórowane parametry (zupełnie nie uzasadnione w terenie zabudowanym) będą miały negatywny wpływ na tą część miasta i jej mieszkańców.	**S.Ł.10 GP, Z.P.10.GP**		-	Nie uwzględniono	Wyższe wymagania co do parametrów technicznych ulicy (pochylenia podłużne, wielkość łuków poziomych, pionowych) oraz nakaz bezkolizyjnego poprowadzenia jezdni głównych ulicy nie powodują negatywnego wpływu na otoczenie. Obniżenie klasy ulicy może natomiast zwiększyć uciążliwość ulicy ponieważ możliwość zapewnienia płynnego ruchu pojazdów będzie ograniczona.
		4. Jednostka planistyczna S.Ł.09.Z. Obecny zapis: „Przekrój ulicy: na odcinku obwodnica Śródmieścia - Zaleskiego - dwie jezdnie po min. dwa pasy ruchu z wydzielonym torowiskiem tramwajowym, na pozostałym odcinku - dwie jezdnie po dwa pasy ruchu z wydzielonym torowiskiem tramwajowym" zamienić na: „na odcinku obwodnica Śródmieścia - Zaleskiego - dwie jezdnie po MAXIMUM dwa pasy ruchu z wydzielonym torowiskiem tramwajowym, na pozostałym odcinku - dwie jezdnie po JEDNYM pasie ruchu z wydzielonym torowiskiem tramwajowym". W związku z wymaganiami stawianymi przez Politykę/Transportową Miasta Szczecin należy ograniczać ruch samochodowy w Szczecinie, zwłaszcza w obrębie śródmieścia. Pozostawienie równie łatwego wjazdu do centrum miasta, co na Obwodnicę Śródmiejską jest sprzeczne z podstawowym celem budowy Obwodnicy i nie zmniejszy natężenia ruchu samochodowego w śródmieściu.	**S.Ł.09.Z**	**przekrój ulicy:** na odcinku obwodnica Śródmieścia – Zaleskiego - dwie jezdnie po min. dwa pasy ruchu z wydzielonym torowiskiem tramwajowym, na pozostałym odcinku - dwie jezdnie po dwa pasy ruchu z wydzielonym torowiskiem tramwajowym;	-	Nie uwzględniono	Pozostawienie obecnych zapisów studium nie stoi w sprzeczności ani z polityką transportową Miasta ani z ideą budowy obwodnicy Śródmieścia. Gdyby konsekwentnie trzymać się rozumowania autorów wniosków należałoby zawężać przekroje do jednopasowych także innych ulic Piastów/Mieszka I, Energetyków, Wilczej/Szczanieckiej czy Ku Słońcu. Obwodnica w pierwszej kolejności ma umożliwić eliminację ze śródmieścia i centrum Miasta tą część ruchu pojazdów którego cele są poza śródmieściem, nie wyeliminuje natomiast pojazdów których celem jest śródmieście tak więc obawy wyrażone w uwadze nie

Lp.	Data wpływy uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Szczecin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	**5**	6	7	8	11
							mają podstaw.
		5. W Tomie III „Jednostki planistyczne", w karcie jednostki planistycznej S.B.19.G: - w rubryce „Uwarunkowania" wykreślić zapis: „duża ilość wyburzeń budynków mieszkalnych w rejonie skrzyżowania z ul. Niemierzyńską, zachodnia pierzeja na odcinku ul. Zamoyskiego, zabudowa na trasie „przebicia" ulicy do pl. Giedroycia", - w rubryce „Kierunki" zapis „przekrój minimalny jezdna jezdnia o czterech pasach ruchu + torowisko tramwajowe" zamienić na „na odcinku od ul. Orzeszkowej do ronda Giedroycia przekrój minimalny jezdna jezdnia o dwóch pasach ruchu z torowiskiem tramwajowym, na pozostałym odcinku przekrój minimalny jezdna jezdnia o czterech pasach ruchu + torowisko tramwajowe". - w rubryce „Polityka przestrzenna" zmiana fragmentu „na odcinku od ul. Niemierzyńskiej do pl. Giedroycia (przebicie przez istniejącą zabudowę) - dwie jezdnie po dwa pasy ruchu + torowisko tramwajowe wydzielone" na „zachowanie obecnego układu urbanistycznego zabudowy pierzei ulic, budowa torowiska tramwajowego na odcinku od ul. Orzeszkowej do ul. Niemierzyńskiej", - w rubryce „Polityka przestrzenna" zmiana fragmentu „na odcinku od ul. Orzeszkowej do ul. Niemierzyńskiej dopuszcza się torowisko tramwajowe wbudowane w jezdnię" na „na odcinku od ul. Orzeszkowej do ronda Giedroycia dopuszcza się torowisko tramwajowe wbudowane w jezdnię".	**S.B.19.G**	**kolizje, konflikty, bariery:** ograniczona szerokość jezdni ulicy, duża ilość wyburzeń budynków mieszkalnych w rejonie skrzyżowania z ul. Niemierzyńską, zachodnia pierzeja na odcinku ul. Zamoyskiego, zabudowa na trasie „przebicia” ulicy do pl. Giedroycia, likwidacja targowiska;	-	Nie uwzględniono	Wniosek skutkuje utrzymaniem obecnego niewydolnego połączenia z północną i północno zachodnią częścią miasta oraz znaczącym ograniczeniem roli ciągu planowanych ulic S.B.20.Z i S.B.19G, które docelowo obsługiwać będą pośrednio lub bezpośrednio praktycznie wszystkie nowe tereny inwestycyjne w północnej części Śródmieścia tj. rejon ks. Salomei, nowego Manhattanu, ul. Ofiar Oświęcimia, ul. Raciborza, Gontynki i ul. 1 Maja – ul. Bożeny.
		6.Jednostka planistyczna Z.P.12.Z – <u>Obecny zapis:</u> „przekrój ulicy: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu + torowisko tramwajowe wydzielone” <u>zmienić na:</u> „przekrój ulicy: dwie jezdnie po JEDNYM pasie ruchu + torowisko tramwajowe wydzielone” oraz wprowadzić przebieg trasy rowerowej na całej długości drogi. Ze względu na planowaną budowę ulicy „Nowoszeroka” o znacznej przepustowości nie ma potrzeby utrzymywania tak szerokiego przekroju ulicy Mickiewicza.	**Z.P.12.Z**	**przekrój ulicy:** dwie jezdnie po dwa pasy ruchu + torowisko tramwajowe wydzielone; **trasy rowerowe:** wprowadza się przynajmniej do ul. Janickiego;	Uwzględniono częściowo	-	Na rysunku studium wkreślono symbol trasy rowerowej. W jednostce Z.P.12.Z uzupełniono o zapisy o trasie rowerowej oraz ustalono przekrój: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu + torowisko wydzielone jako przekrój maksymalny.
		7. Jednostka pianistyczna S.D.14.Z oraz S.S.08.Z – Wprowadzić trasę rowerową rezygnując jednocześnie z przebiegu trasy przez działkę S.D.06 i S.D.07	**S.D.14.Z**	**trasy rowerowe:** wprowadza się;	Uwzględniono	-	
		8. Jednostka planistyczna S.Ł.10.GP. – Wprowadzić trasę rowerową	**S.Ł.10.GP**	**trasy rowerowe:** wprowadza się przynajmniej na fragmencie ulicy;	Uwzględniono częściowo	-	Wprowadzono trasę rowerową na odcinku od al. Wojska Polskiego do ul. Lindego. Dalszy przebieg trasy rowerowej poza terenem S.Ł.10.GP ulicą Sienkiewicza lub Waryńskiego.
		9. Jednostka planistyczna Z.N.22.Z – Wprowadzić trasę rowerową oraz przedłużyć ją przez	**Z.N.22.Z**	**trasy rowerowe:** wprowadza się;	Uwzględniono	-	

Lp.	Data wpływy uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Szczecin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	**5**	6	7	8	11
		ulicę Budziszyńską i Ustowską (przez planowaną kładkę pieszo-rowerową), aż do drogi Z.N.21.G.					
39.	09.12.2011 r. (4463/11)	W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Przestrzennego Miasta Szczecina” i związanymi z nim protestami podmiotów gospodarki morskiej, dotyczącymi utrzymania dotychczasowych zapisów zawartych w Studium dla obrębu Nad Odrą 15, zwracam się do Pana z prośbą o uwzględnienie potrzeb przedsiębiorstw gospodarki morskiej w tworzeniu planów rozwojowych Miasta. Firmy powiązane z przemysłem stoczniowym, działające na tym terenie, sprzyjają wymiernym procesom gospodarczym w naszym mieście i tworzą miejsca pracy. Kwestia tworzenia planów zagospodarowania Przestrzennego sprzyjających rozwojowi branży morskiej jest niezwykle istotna dla Klastra Morskiego Pomorza Zachodniego, ponieważ naszą misją jest zbudowanie trwałych więzi i wypromowanie nowego wizerunku zintegrowanego i innowacyjnego środowiska interesów morskich poprzez harmonizację działań na rzecz wzmocnienia międzynarodowej pozycji konkurencyjnej regionalnych podmiotów branży morskiej. W imieniu konsorcjum Klaster Morski Pomorza Zachodniego apeluję o podjęcie działań, które stworzą lokalnym firmom przyjazne warunki do prowadzenia działalności gospodarczej związanej z szeroko rozumianą gospodarką morską i umożliwią im zrównoważony rozwój na ww. terenie.	**S.D.17**	**funkcja dominująca:** usługi produkcyjne, produkcja, składy, usługi, nabrzeża wielofunkcyjne; **funkcje uzupełniające:** parki technologiczno – naukowe, inkubatory przedsiębiorczości; edukacja, oświata, nauka, usługi z udziałem funkcji mieszkaniowej, zieleń urządzona, obsługa komunikacyjna; **obszary i zadania strategiczne:** restrukturyzacja przestrzenna i funkcjonalna, poprawa dostępności komunikacyjnej do terenów nadwodnych; integracja ze strukturami miejskimi; utrzymanie miejsc pracy i dążenie do wygenerowania nowych;	Uwzględniono	-	
40.	08.12.2011 r. (4466/11)	Przedstawiam swoje uwagi do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Przestrzennego Miasta Szczecina. **1. Podstawowe uwagi merytoryczne** W stosunku do uchwalonego w 2007 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Przestrzennego Miasta Szczecina, a następnie 2008 r. dokumentu zauważa się pewne pozytywne zmiany w doktrynalnym podejściu do planowania Miasta, polegające na zwróceniu większej uwagi na jakość życia i roli przestrzeni publicznych, a także dostrzeżeniu problemu suburbanizacji i konieczności większej koncentracji zainwestowania na obszarach wcześniej zurbanizowanych. Jednakże, nadal nie jest to wizja Miasta odpowiadająca współczesnym wyzwaniom cywilizacyjnym: kurczącego i starzejącego się społeczeństwa. Podaż terenów mieszkaniowych znacznie przekracza zapotrzebowanie na tę funkcję. Zamiast maksymalnie wypełniać zabudową niemal wszystkich terenów otwartych winno się wzmocnić system przyrodniczy Miasta projektując spójny przestrzennie system różnego rodzaju terenów zieleni (w tym chronić istniejącą zieleń w części Wyspy Grodzkiej), zapewniając tym samym bliskość terenów zieleni publicznej w zasięgu 5 minutowego dojścia pieszego.	**Cały obszar miasta**	Zapisy ogólne, Tom II Kierunki	Uwzględniono	-	
		Tereny postindustrialne wzdłuż lewego brzegu Odry winny być projektowane jako wielofunkcyjne struktury, gdzie dopuszcza się funkcje produkcyjne, jednakże nie powinny to być niemal wyłącznie tereny produkcyjno-składowe, jak w prezentowanym dokumencie.	**Północ Miasta wzdłuż Odry Zachodniej**	Utrzymuje się jako tereny rekreacyjne jednostki planistyczne: P.S.12, część terenu P.T15, P.G.15, P.G.10, P.G.12.	-	Nie uwzględniono	Są to tereny funkcjonujących zakładów pracy. Wskazane już w obowiązującym Studium i planach miejscowych, enklawy rekreacyjnych terenów nadwodnych są wystarczające i nie cieszą się specjalnym zainteresowaniem inwestycyjnym.
		Należy bardziej akcentować dominację transportu zbiorowego w przewozie osób i dostosowywać układ komunikacyjny miasta do tego paradygmatu poprzez obniżanie klasy funkcjonalnej części ulic i zawężanie ich przekroju). Ulica biegnąca wzdłuż Odry na lewobrzeżu od stoczni do Skolwina mimo klasy Z jest zbyt szeroka, co skutkuje wieloma wyburzeniami istniejącej zabudowy historycznej w planach miejscowych. Trasa Odrzańska od Mostu Długiego do stoczni winna być w tunelu w celu faktycznego „powrotu Szczecina nad rzekę”.		Zapisy ogólne, Tom II Kierunki	-	Nie uwzględniono	Uwaga stanowi w istocie wniosek który powinien być wnikliwie przeanalizowany w ramach specjalistycznego opracowania studialnego. Zapisy Studium w części ogólnej – Kierunki umożliwiają prowadzenie trasy w tunelu na zasadach określonych w planie miejscowym.
		Należy wyeliminować agresywne krajobrazowo i niszczące klimat kulturowy Miasta drogowe węzły bezkolizyjne oraz ekrany akustyczne.		Zapisy ogólne, Tom II Kierunki	Uwzględniono	-	

Lp.	Data wpływy uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Szczecin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	**5**	6	7	8	11
		2. Inne uwagi W tekście tomu II należy się zdecydować, czy „serce Miasta” to Stare Miasto (str. 5) czy ścisłe centrum Szczecina (str. 13)		4.3.2. ……Granicę północną ścisłego centrum, oznaczoną na rysunku Studium, ~~„Serca Miasta”~~ stanowi: zabudowa Łasztowni do Trasy Zamkowej, północnej pierzei Trasy Zamkowej, placu Żołnierza Polskiego, północno-wschodnia zabudowa ~~alei Jedności Narodowej~~ al. Jana Pawła II z Placem Lotników ~~oraz dalej, zabudowa ul. Jana Pawła II~~ i z obudową placu Grunwaldzkiego. Granicę zachodnią stanowi: zabudowa pierzei zachodniej ul. Rayskiego, placu Zamenhofa i ul. Bogusława X do ul. Krzywoustego. Granicę południową stanowi: zabudowa południowej pierzei ul. Krzywoustego, placu Zwycięstwa i ul. Kardynała Wyszyńskiego, most Długi i obudowa ul. Energetyków do Trasy Zamkowej.	Uwzględniono	-	
		Należy zaprojektować i pokazać na rysunku Studium pt. „Kierunki zagospodarowania” obszary przestrzeni publicznej (zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Wskazany na rysunku obszar nie jest adekwatny do definicji ustawowej, a także wyklucza możliwość zaprojektowania takich obszarów w innych dzielnicach niż śródmieście.		4. 4. 4. ~~Zadaniem planów jest wykreowanie na terenach nadwodnych, przy realizacji rewitalizacji nadodrzańskich bulwarów i zagospodarowywaniu wysp na Międzyodrzu, prestiżowych przestrzeni publicznych o wielofunkcyjnym charakterze.~~ Obszary przestrzeni publicznych w mieście, to: - założenie urbanistyczne Wały Chrobrego (w granicach wpisu do rejestru zabytków) z Parkiem St. Żeromskiego i pl. Hołdu Pruskiego; - ciąg pl. Solidarności, pl. Żołnierza Polskiego, al. Jana Pawła II z pl. Grunwaldzkim, pl. Armii Krajowej z gmachem Urzędu Miasta, Jasne Błonie, Park Kasprowicza i Ogród Dendrologiczny im. S. Kownasa, Ogród Różany „Różanka”; - pl. Brama Portowa, pl. Zwycięstwa, pl. gen. Andersa; - plac Janiny Szczerskiej; - Cmentarz Centralny.	Uwzględniono	-	
41.	09.12.2011 r. (4467/11)	My, niżej podpisani mieszkańcy Szczecina wyrażamy stanowczy sprzeciw planowanym zmianom w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Przestrzennego Miasta Szczecina dotyczących całego terenu Stoczni Szczecińskiej, a wnioskowanych przez Towarzystwo Finansowe „Silesia” ze Śląska, obecnego właściciela. /…/ Dowiadujemy się, że Miasto chce zaprzepaścić to pragnienie tysięcy mieszkańców, kierując do Rady Miasta projekt zmian w Studium i przewidując tam handel, biura i mieszkalnictwo, czyli to, o co wnioskuje „Silesia”. I nie liczy się interes społeczny mieszkańców, którzy oczekują na pracę, nie liczy się uchwała Rady Miasta Szczecin z dnia 24.11.2008 r., która zatwierdziła te tereny, jako przemysłowo-składowe z częścią oznakowaną jako strefa „B” – ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej (historycznie przemysłowej). /…/ „Silesia” kupiła Stocznię Szczecińską po bardzo preferencyjnej cenie wraz z obowiązującymi w Studium warunkami. Teraz występowanie o jego zmianę ma znamiona spekulacji gruntami zabudowanymi. Uważamy, że takich działań nie należy popierać, bo wnet z krajobrazu Szczecina zaczną znikać żurawie i suwnice stoczniowe. Reasumując, takie zmiany w Studium uważamy za szkodliwe dla Szczecina i odbudowy Stoczni Szczecińskiej i prosimy o ich odrzucenie./…/	**S.D.04** **S.D.17**	S.D.04 **funkcja dominująca:** produkcja, bazy, składy, usługi, nabrzeża wielofunkcyjne; **funkcje uzupełniające:** parki technologiczno – naukowe, inkubatory przedsiębiorczości, oświata, nauka, biura, usługi związane z obsługą działalności gospodarczej, w tym usługi wystawienniczo-targowe, , obsługa komunikacyjna obszaru; S.D.17 **funkcja dominująca:** usługi produkcyjne, produkcja, składy, usługi, nabrzeża wielofunkcyjne; **funkcje uzupełniające:** parki technologiczno – naukowe, inkubatory przedsiębiorczości; edukacja, oświata, nauka, usługi z udziałem funkcji mieszkaniowej, zieleń urządzona, obsługa komunikacyjna; **obszary i zadania strategiczne:** restrukturyzacja przestrzenna i funkcjonalna, poprawa dostępności komunikacyjnej do terenów nadwodnych; integracja ze strukturami miejskimi; utrzymanie miejsc pracy i dążenie do wygenerowania nowych;	Uwzględniono	-	

Lp.	Data wpływy uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Szczecin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	**5**	6	7	8	11
42.	08.12.2011 r. (4468/11)	Uprzejmie prosimy o uwzględnienie działki nr 44, z obrębu 2067 pod zieleń urządzoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Przestrzennego Miasta Szczecina, jako tworzącego wraz z działką 49/1, z obrębu 2067 jednego kompleksu zieleni. Jednocześnie prosimy o potraktowanie naszego pisma, jako wniosku do sporządzanego Miejscowego planu zagospodarowania Przestrzennego „Pogodno- Reymonta” w Szczecinie.	**Z.P.02**	**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;	-	Nie uwzględniono	Wskazanie przedmiotowej działki pod zabudowę mieszkaniową na zasadach kontynuacji kompozycji historycznej jest zgodne z poszanowaniem historycznej struktury urbanistycznej.
43.	08.12.2011 r. (4469/11)	Wnosimy następujące uwagi do przedłożonego projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Przestrzennego Miasta Szczecina: 1) zmiana w Tomie II „Kierunki”, w rozdziale 8. 3. SYSTEMY KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ, w punkcie 8.3.3 fragmentu „26 Kwietnia, gen. Taczaka – do planowanej pętli przy osiedlu Zawadzkiego” na „26 Kwietnia, Santocką, Witkiewicza, gen. Taczaka, gen. Sosabowskiego, Szafera – do planowanej pętli przy osiedlu Zawadzkiego”; 2)dodanie w Tomie II „Kierunki”, w rozdziale 8.3. SYSTEMY KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ, w punkcie 8.3.3 następującego zdania: „Stworzone zostaną warunki dla budowy odgałęzień planowanej trasy tramwajowej do wnętrz osiedli mieszkaniowych, ze szczególnym uwzględnieniem osiedla Słonecznego i osiedla Bukowego.”;	**Cały obszar miasta**	8. 3. 3. Na kierunku wschód – zachód przewiduje się wprowadzenie linii szybkiego tramwaju, od osiedla Nad Rudzianką poprzez osiedle Słoneczne, most Pionierów Miasta, ul. Gdańską, Energetyków, Wyszyńskiego, Bolesława Krzywoustego, 26 Kwietnia, gen. Taczaka – do planowanej pętli przy osiedlu Zawadzkiego. Na całej długości linii zakłada się wprowadzenie priorytetów w ruchu pociągów tramwajowych oraz innych rozwiązań technicznych i organizacyjnych zapewniających sprawność transportu.	-	Nie uwzględniono	Uwaga jak lp. 28.
		3)dodanie w Tomie II „Kierunki”, w rozdziale 8. 3. SYSTEMY KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ, w punkcie 8.3.5 następujących podpunktów: -wydłużeniu trasy tramwajowej w al. Wojska Polskiego, od pl. Szarych Szeregów do pl. Zwycięstwa, wraz z budową odgałęzienia w ul. Jagiellońskiej od al. Wojska Polskiego do al. Piastów,	**S.C.13.Z, S.Z.05.Z**	**S.C.13.Z - przekrój ulicy:** przekrój maksymalny – jedna jezdnia o czterech pasach ruchu; dopuszcza się wprowadzenie trasy tramwajowej;; **S.Z.05.Z - przekrój ulicy:** jedna jezdnia - min. dwa pasy ruchu; dopuszcza się wprowadzenie trasy tramwajowej;	Uwzględniono	-	
		- wydłużeniu trasy tramwajowej w al. Piastów, od pl. Szarych Szeregów, poprzez ul. Wielkopolską i pl. Witosa do al. Wyzwolenia, - budowie trasy tramwajowej od ul. Mickiewicza, poprzez ul. Janickiego i ul. Zawadzkiego, do ul. Szafera, - budowie odgałęzienia od trasy tramwajowej w ul. Gen. Sosabowskiego do Bezrzecza,	**S.C.16.Z, S.P.20.Z, Z.P.02, Z.K.02**	**S.C.16.Z - przekrój ulicy:** minimum – jedna jezdnia, dwa pasy ruchu; **S.P.20.Z - przekrój ulicy:** min. jedna jezdnia o czterech pasach ruchu; **Z.P.02 - zasady przekształceń:** dopuszczone lokalnie przekształcenia i uzupełnienia zabudowy uwzględniające istniejącą kompozycję osiedla i historyczną strukturę zabudowy, docelowe przekształcenie targowiska „Pogodno” na teren/plac wielofunkcyjny z dopuszczeniem handlu mobilnego i różnych imprez masowych; **Z.K.02 - zasady przekształceń:** przekształcenia mające na celu uporządkowanie zainwestowanych terenów oraz polepszenie standardu i warunków mieszkaniowych; ochrona budynku kościoła stanowiącego dobro kultury współczesnej;	-	Nie uwzględniono	Uwaga stanowi w istocie wniosek, który powinien być wnikliwie przeanalizowany w ramach specjalistycznego opracowania studialnego dotyczącego rozbudowy/przebudowy sieci tramwajowej w Szczecinie. Wprowadzenie nowych tras tramwajowych bez uprzedniego wykonania opracowań nie wykluczających możliwości ich przebiegu w liniach rozgraniczających, bez aspektów , technicznych, ekonomicznych oraz analiz ruchowych uzasadniających celowość ich wprowadzenia jest nieuzasadnione.
		- budowie odgałęzienia od trasy tramwajowej w ul. Krasińskiego poprzez ul. Chopina do Osiedla Arkońskiego, wraz z przebudową istniejącej tam pętli autobusowej na tramwajowo-autobusową,	**Z.A.10.Z,**	**Z.A.10.Z - przekrój ulicy:** minimum jedna jezdnia, dwa pasy ruchu; dopuszcza się lokalizację torowiska tramwajowego;	Uwzględniono	-	

Lp.	Data wpływy uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Szczecin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	**5**	6	7	8	11
		- wydłużeniu trasy tramwajowej w ul. Kołłątaja, od Ronda Sybiraków, poprzez ul. Warcisława, do połączenia z trasą tramwajową prowadzącą od ul. Krasińskiego,	**S.B.22.Z, P.N.13.Z,**	**P.N.13.Z - przekrój ulicy:** jedna jezdnia, min. dwa pasy ruchu; **S.B.22.Z - przekrój ulicy:** jedna jezdnia o min. dwóch pasach ruchu i torowisko tramwajowe przynajmniej na odcinku pl. Giedroycia – ul. Asnyka	-	Nie uwzględniono	Brak możliwości zapewnienia wymaganych parametrów technicznych (spadki podłużne).
		- wydłużeniu trasy tramwajowej w ul. Matejki, od ul. Malczewskiego, poprzez ul. Gontyny, ul. Szczanieckiej, ul. Wilczą i ul. Bandurskiego, do ul. Warcisława;	**S.B.21.Z, S.D.14.Z, P.N.04.G, P.N.08**	**S.B.21.Z - przekrój ulicy:** dwie jezdnie po dwa pasy ruchu; **S.D.14.Z - przekrój ulicy:** minimum – jezdnia jednoprzestrzenna o czterech pasach ruchu; **P.N.04.G - przekrój ulicy:** dwie jezdnie po min. dwa pasy ruchu; **P.N.08 - zasady przekształceń:** uzupełnienia istniejącej struktury przestrzennej, utrzymanie wielofunkcyjnego charakteru obszaru, poprawa warunków mieszkaniowych; przekształcenie ogrodów działkowych na cele usług publicznych z zakresu infrastruktury społecznej (oświaty, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej), budownictwa mieszkaniowego;	-	Nie uwzględniono	Brak możliwości zapewnienia wymaganych parametrów technicznych (spadki podłużne, łuki poziome).
		4)dodanie w Tomie II „Kierunki”, w rozdziale 8.3. SYSTEMY KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ, w punkcie 8.3.6 następującego zdania: „Przewiduje się także wprowadzanie ułatwień w ruchu drogowym dla komunikacji autobusowej.”;	**Cały obszar miasta**	8. 3. 6. Przewiduje się przekształcenia sieci komunikacji autobusowej polegające na wprowadzaniu ułatwień w ruchu drogowym, zmierzające w kierunku ograniczenia roli autobusu na głównych kierunkach przewozów tramwajowych i zwiększania jego roli, jako środka dowozowego do głównych tras tramwajowych. Na obszarach nowych osiedli mieszkaniowych konieczne będzie tworzenie rezerw terenowych umożliwiających lokalizację pętli autobusowych.	Uwzględniono	-	
		5)dodanie w Tomie III „Jednostki planistyczne”, w karcie jednostki planistycznej S.B.19.G, w pozycji „Kierunki” członu „do czasu realizacji zamierzeń j.w. dopuszcza się wprowadzenie trasy tramwajowej w ul. Krasińskiego z zachowaniem istniejącego przekroju jezdni ulicy”;	**S.B.19.G**	**zasady przekształceń:** -na odcinku od ul. Niemierzyńskiej do pl. Giedroycia (przebicie przez istniejącą zabudowę) – dwie jezdnie po dwa pasy ruchu + torowisko tramwajowe wydzielone; -na odcinku od ul. Długosza do Ronda im. Giedroycia przebieg jezdni głównych realizuje się w tunelu; -na odcinku od ul. Orzeszkowej do ul. Niemierzyńskiej dopuszcza się torowisko tramwajowe wbudowane w jezdnię;	Uwzględniono	-	Obecny zapis w jednostce S.B.19.G nie wyklucza takiego rozwiązania do czasu realizacji zamierzeń docelowych.
		6)dodanie w Tomie III „Jednostki planistyczne”, w karcie jednostki planistycznej S.B.19.G, w pozycji „Polityka przestrzenna” członu „dopuszcza się utrzymanie torowiska tramwajowego w ul. Krasińskiego i ul. Wyzwolenia”;	**S.B.19.G**	Rysunek studium	Uwzględniono	-	Zgodnie z rysunkiem studium w ul Krasińskiego i fragmencie ul. Wyzwolenia (jednostka S.B.19.B) przewidywany jest przebieg torowiska tramwajowego.
		7)zmiana w Tomie III „Jednostki planistyczne”, w karcie jednostki planistycznej S.B.21.Z, w pozycji „Kierunki” fragmentu „dwie jezdnie po dwa pasy ruchu” na „jezdnia jednoprzestrzenna o czterech pasach ruchu i torowisko tramwajowe”;	**S.B.21.Z**	**przekrój ulicy:** dwie jezdnie po dwa pasy ruchu;	-	Nie uwzględniono	Brak możliwości zapewnienia wymaganych parametrów technicznych (spadki podłużne, łuki poziome)
		8)zmiana w Tomie III „Jednostki planistyczne”, w karcie jednostki planistycznej S.B.21.Z, w pozycji „Polityka przestrzenna” fragmentu „przebudowa istniejącej jezdni + budowa drugiej jezdni” na „przebudowa istniejącej jezdni i budowa torowiska tramwajowego”;	**S.B.21.Z**	**zasady przekształceń:** przebudowa istniejącej jezdni + budowa drugiej jezdni;	-	Nie uwzględniono	j.w.
		9)dodanie w Tomie III „Jednostki planistyczne”, w karcie jednostki pianistycznej S.B.22.Z, w pozycji „Kierunki” członu „i torowisko tramwajowe”;	**S.B.22.Z**	**przekrój ulicy:** jedna jezdnia o min. dwóch pasach ruchu i torowisko tramwajowe przynajmniej na odcinku pl. Giedroycia – ul. Asnyka	Uwzględniono	-	

Lp.	Data wpływy uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Szczecin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	**5**	6	7	8	11
		10)dodanie w Tomie III „Jednostki planistyczne”, w karcie jednostki planistycznej S.B.23, w pozycji „Standardy kształtowania przestrzeni” członu „zachowanie trasy tramwajowej i pętli ulicznej w ul. Asnyka, ul. Orzeszkowej i ul. Boguchwały, dopuszcza się rozbudowę układu torowego przy Dworcu Niebuszewo”;	**S.B.23**	**komunikacja:** obsługa głównie z ulic: Orzeszkowej, Asnyka, Boguchwały; przebieg trasy rowerowej; zachowanie trasy tramwajowej; dopuszcza się rozbudowę układu torowego przy dworcu Niebuszewo;	Uwzględniono	-	
		11)zmiana w Tomie III „Jednostki planistyczne”, w karcie jednostki pianistycznej S.C.13.Z, w pozycji „Kierunki” fragmentu „dopuszcza się wprowadzenie trasy tramwajowej” na „i torowisko tramwajowe”;	**S.C.13.Z**	**przekrój ulicy:** przekrój maksymalny – jedna jezdnia o czterech pasach ruchu; dopuszcza się wprowadzenie trasy tramwajowej;	-	Nie uwzględniono	Intencją zapisu w jednostce S.C.13.Z jest otworzenie możliwości budowy torowiska tramwajowego w al. Wojska Polskiego, a nie przesądzenie o tym na etapie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. O ewentualnej budowie powinny przesądzić szczegółowe opracowania i analizy.
		12)dodanie w Tomie III „Jednostki planistyczne”, w karcie jednostki planistycznej S.C.13.Z, w pozycji „Polityka przestrzenna” członu „budowa torowiska tramwajowego”;	**S.C.13.Z**	**zasady przekształceń:** dopuszczalne korekty istniejącego przekroju jezdni ulicy, zachowanie i uzupełnienia obsadzenia alejowego oraz kamiennego materiału chodników;	-	Nie uwzględniono	j.w.
		13)dodanie w Tomie III „Jednostki planistyczne", w karcie jednostki planistycznej S.C.16.Z, w pozycji „Kierunki" członu „i torowisko tramwajowe";	**S.C.16.Z**	**przekrój ulicy:** minimum – jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;	-	Nie uwzględniono	Uwaga stanowi w istocie wniosek który powinien być wnikliwie przeanalizowany w ramach specjalistycznego opracowania studialnego dotyczącego rozbudowy/ przebudowy sieci tramwajowej w Szczecinie. Wprowadzenie nowych tras tramwajowych bez uprzedniego wykonania opracowań nie wykluczających możliwości ich przebiegu w liniach rozgraniczających, bez aspektów technicznych, ekonomicznych oraz analiz ruchowych uzasadniających celowość ich wprowadzenia jest nieuzasadnione.
		14)dodanie w Tomie III „Jednostki planistyczne”, w karcie jednostki planistycznej S.C.16.Z, w pozycji „Polityka przestrzenna” członu „budowa torowiska tramwajowego”;	**S.C.16.Z**	**zasady przekształceń:** możliwe zachowanie istniejącego przekroju jezdni ulicy z korektami jej geometrii; wskazane utworzenie pary ulic jednokierunkowych Wielkopolska – Niedziałkowskiego;	-	Nie uwzględniono	j.w.
		15)dodanie w Tomie III „Jednostki planistyczne”, w karcie jednostki planistycznej S.D.14.Z, w pozycji „Kierunki” członu „z torowiskiem tramwajowym”;	**S.D..14.Z**	**przekrój ulicy:** minimum – jezdnia jednoprzestrzenna o czterech pasach ruchu;	-	Nie uwzględniono	j.w.
		16)dodanie w Tomie III „Jednostki planistyczne”, w karcie jednostki planistycznej S.D.14.Z, w pozycji „Polityka przestrzenna” członu „budowa torowiska tramwajowego”;	**S.D..14.Z**	**zasady przekształceń:** dopuszcza się korekty istniejącego przekroju jezdni ulicy;	-	Nie uwzględniono	j.w.
		17)dodanie w Tomie III „Jednostki planistyczne”, w karcie jednostki planistycznej S.P.19.G, w pozycji „Polityka przestrzenna” członu „dopuszcza się utrzymanie torowiska tramwajowego w ul. Wyzwolenia”;	**S.P.19.G**	Rysunek studium	Uwzględniono	-	Obecne zapisy dla jednostki S.P.19.G utrzymują torowisko tramwajowe w granicach jednostki.
		18)dodanie w Tomie III „Jednostki pianistyczne”, w karcie jednostki planistycznej S.P.20.Z, w pozycji „Kierunki” członu „i torowisko tramwajowe na odcinku od ul. Śląskiej do ul. Wyzwolenia”;	**S.P.20.Z**	**przekrój ulicy:** min. jedna jezdnia o czterech pasach ruchu;	-	Nie uwzględniono	Uwaga stanowi w istocie wniosek, który powinien być wnikliwie przeanalizowany w ramach specjalistycznego opracowania studialnego dotyczącego rozbudowy /przebudowy sieci tramwajowej w Szczecinie. Wprowadzenie nowych tras tramwajowych bez

Lp.	Data wpływy uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Szczecin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	**5**	6	7	8	11
							uprzedniego wykonania opracowań nie wykluczających możliwości ich przebiegu w liniach rozgraniczających, bez aspektów ekonomicznych oraz analiz ruchowych uzasadniających celowość ich wprowadzenia jest nieuzasadnione.
		19)dodanie w Tomie III „Jednostki planistyczne”, w karcie jednostki planistycznej S.P.20.Z, w pozycji „Polityka przestrzenna” członu „budowa torowiska tramwajowego na odcinku od ul. Śląskiej do al. Wyzwolenia”;	**S.P.20.Z**	**zasady przekształceń:** budowa nowego układu ulicznego;	-	Nie uwzględniono	j.w.
		20)zmiana w Tomie III „Jednostki planistyczne”, w karcie jednostki planistycznej S.Z.05.Z, w pozycji „Kierunki” fragmentu „dopuszcza się wprowadzenie trasy tramwajowej” na „i torowisko tramwajowe”;	**S.Z.05.Z**	**przekrój ulicy:** jedna jezdnia - min. dwa pasy ruchu; dopuszcza się wprowadzenie trasy tramwajowej;	-	Nie uwzględniono	Intencją zapisu w jednostce S.Z.05.Z jest otworzenie możliwości budowy torowiska tramwajowego w al. Wojska Polskiego, a nie przesądzenie o tym na etapie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. O ewentualnej budowie powinny przesądzić szczegółowe opracowania i analizy.
		21)dodanie w Tomie III „Jednostki planistyczne”, w karcie jednostki pianistycznej S.Z.05.Z, w pozycji „Polityka przestrzenna” członu „budowa torowiska tramwajowego”;	**S.Z.05.Z**	**zasady przekształceń:** dopuszczalne zmiany istniejącego przekroju jezdni ulicy;	-	Nie uwzględniono	j.w.
		22)zmiana w Tomie III „Jednostki planistyczne”, w karcie jednostki planistycznej Z.A.09.Z, w pozycji „Kierunki” fragmentu „dopuszcza się lokalizację torowiska tramwajowego” na „i torowisko tramwajowe”;	**Z.A.09.Z**	**przekrój ulicy:** minimum jedna jezdnia, dwa pasy ruchu; dopuszcza się lokalizację torowiska tramwajowego;	-	Nie uwzględniono	Intencją zapisu w jednostce Z.A.09.Z jest otworzenie możliwości budowy torowiska tramwajowego w ul. Chopina, a nie przesądzenie o tym na etapie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. O ewentualnej budowie powinny przesądzić szczegółowe opracowania i analizy.
		23)dodanie w Tomie III „Jednostki pianistyczne”, w karcie jednostki planistycznej Z.A.09.Z, w pozycji „Polityka przestrzenna” członu „budowa torowiska tramwajowego”;	**Z.A.09.Z**	**zasady przekształceń:** przebudowa ulicy z możliwością zmiany szerokości pasa drogowego;	-	Nie uwzględniono	j.w.
		24)dodanie w Tomie III „Jednostki planistyczne”, w karcie jednostki planistycznej Z.A.10.Z, w pozycji „Polityka przestrzenna” członu „budowa torowiska tramwajowego wraz z pętlą tramwajowo-autobusową”;	**Z.A.10.Z**	**zasady przekształceń:** przebudowa ulicy z możliwością zmiany szerokości pasa drogowego;	-	Nie uwzględniono	j.w. Pętla znajduje się w jednostce Z.A.05 i tam została zapisana.
		25)dodanie w Tomie III „Jednostki planistyczne”, w karcie jednostki planistycznej Z.B.06.Z, w pozycji „Kierunki” członu „dopuszcza się wprowadzenie trasy tramwajowej”;	**Z.B.06.Z**	**przekrój ulicy:** jedna jezdnia o min. dwóch pasach ruchu;	-	Nie uwzględniono	Uwaga stanowi w istocie wniosek który powinien być wnikliwie przeanalizowany w ramach specjalistycznego opracowania studialnego dotyczącego rozbudowy/przebudowy sieci tramwajowej w Szczecinie. Wprowadzenie nowych tras tramwajowych bez uprzedniego wykonania opracowań nie wykluczających możliwości ich przebiegu w liniach rozgraniczających, bez aspektów technicznych, ekonomicznych oraz analiz ruchowych uzasadniających celowość ich wprowadzenia jest nieuzasadnione.

Lp.	Data wpływy uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Szczecin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	**5**	6	7	8	11
		26)dodanie w Tomie III „Jednostki planistyczne”, w karcie jednostki planistycznej Z.K.02, w pozycji „Polityka przestrzenna” członu „budowa trasy tramwajowej w ul. Zawadzkiego”;	**Z.K.02**	**zasady przekształceń:** przekształcenia mające na celu uporządkowanie zainwestowanych terenów oraz polepszenie standardu i warunków mieszkaniowych; ochrona budynku kościoła stanowiącego dobro kultury współczesnej;	-	Nie uwzględniono	j.w
		27)dodanie w Tomie III „Jednostki planistyczne”, w karcie jednostki planistycznej Z.K.02, w pozycji „Standardy kształtowania przestrzeni” członu „budowa trasy tramwajowej w ul. Zawadzkiego”;	**Z.K.02**	**struktura przestrzenna (kompozycja):** do zachowania i uzupełnienia istniejący układ zabudowy wielorodzinnej o swobodnej kompozycji z udziałem zieleni w postaci skwerów i parków osiedlowych, kompozycja zabudowy jednorodzinnej przy ul. Unii Lubelskiej do zachowania i uzupełnienia;	-	Nie uwzględniono	j.w.
		28)zmiana w Tomie III „Jednostki pianistyczne”, w karcie jednostki planistycznej Z.K.08.G, w pozycji „Kierunki” fragmentu „+ torowisko tramwajowe” na „i torowisko tramwajowe wydzielone”;	**Z.K.08.G**	**przekrój ulicy:** dwie jezdnie po dwa pasy ruchu i torowisko tramwajowe wydzielone;	Uwzględniono	-	
		29)dodanie w Tomie III „Jednostki planistyczne”, w karcie jednostki pianistycznej Z.P.01, w pozycji „Polityka przestrzenna” członu „budowa trasy tramwajowej w ul. Janickiego”;	**Z.P.01**	**zasady przekształceń:** przekształcenia uwzględniające istniejącą kompozycję zabudowy, budowę pierzei ul. Wernyhory i Klonowica;	-	Nie uwzględniono	j.w.
		30)dodanie w Tomie III „Jednostki planistyczne”, w karcie jednostki planistycznej Z.P.01, w pozycji „Standardy kształtowania przestrzeni” członu „budowa trasy tramwajowej w ul. Janickiego”;	**Z.P.01**	**struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie i uzupełnienie istniejącej kompozycji zabudowy, zabudowa pierzejowa ul. Wernyhory i Klonowica;	-	Nie uwzględniono	j.w.
		31)dodanie w Tomie III „Jednostki planistyczne”, w karcie jednostki planistycznej Z.P.14.Z, w pozycji „Kierunki” członu „i torowisko tramwajowe wydzielone”;	**Z.P.14.Z**	**przekrój ulicy:** min. jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu;	-	Nie uwzględniono	j.w.
		32)dodanie w Tomie III „Jednostki planistyczne”, w karcie jednostki planistycznej Z.P.14.Z, w pozycji „Polityka przestrzenna” członu „budowa torowiska tramwajowego”;	**Z.P.14.Z**	**zasady przekształceń:** dopuszczalna przebudowa istniejącego przekroju jezdni ulicy do przekroju dwie jezdnie po dwa pasy ruchu;	-	Nie uwzględniono	j.w
		33)zmiana w Tomie III „Jednostki planistyczne”, w karcie jednostki planistycznej Z.S.11.Z, w pozycji „Kierunki” fragmentu „dwie jezdnie po dwa pasy ruchu na odcinku ul. Witkiewicza – ul. 26 Kwietnia” na „dwie jezdnie po dwa pasy ruchu i torowisko tramwajowe wydzielone na odcinku ul. Witkiewicza – ul. 26 Kwietnia”;	**Z.S.11.Z**	**przekrój ulicy:** dwie jezdnie po dwa pasy ruchu na odcinku ul. Witkiewicza – ul. 26 Kwietnia oraz min jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu na odcinku ul. 26 Kwietnia – ul. Ku Słońcu;	-	Nie uwzględniono	j.w.
		34)dodanie w Tomie III „Jednostki planistyczne”, w karcie jednostki planistycznej Z.S.11.Z, w pozycji „Polityka przestrzenna” członu „budowa torowiska tramwajowego na odcinku ul. Witkiewicza – ul. 26 Kwietnia”;	**Z.S.11.Z**	**zasady przekształceń:** zachowanie istniejącego przekroju jezdni ulicy z dopuszczalnymi niewielkimi korektami jej geometrii;	-	Nie uwzględniono	j.w.
		35)dodanie w Tomie III „Jednostki planistyczne”, w karcie jednostki planistycznej Z.S.12.Z, w pozycji „Kierunki” członu „wydzielone torowisko tramwajowe na odcinku ul. Derdowskiego – ul. Santocka”;	**Z.S.12.Z**	**przekrój ulicy:** dwie jezdnie po dwa pasy ruchu;	-	Nie uwzględniono	j.w.
		36)dodanie w Tomie III „Jednostki planistyczne”, w karcie jednostki planistycznej Z.S.12.Z, w pozycji „Polityka przestrzenna” członu „budowa torowiska tramwajowego na odcinku ul. Derdowskiego – ul. Santocka”;	**Z.S.12.Z**	**zasady przekształceń:** budowa drugiej jezdni na odcinku ul. Derdowskiego – ul. Wróblewskiego i ul. Santocka – ul. Jagiellońska;	-	Nie uwzględniono	j.w.
		37)dodanie w Tomie III „Jednostki planistyczne”, w karcie jednostki planistycznej P.N.02.G, w pozycji „Kierunki” członu „do czasu realizacji zamierzeń j.w. dopuszcza się wprowadzenie trasy tramwajowej na odcinku od ul. Chopina do ul. Łuczniczej z zachowaniem istniejącego przekroju jezdni ulicy”;	**P.N.02.G**	**przekrój ulicy:** dwie jezdnie po min. dwa pasy ruchu, torowisko tramwajowe na odcinku od ~~ul. Chopina~~ wiaduktu nad koleją do ul. Przyjaciół Żołnierza;		Nie uwzględniono	W pozycji kierunki opisywane są proponowane rozwiązanie docelowe.
		38)dodanie w Tomie III „Jednostki pianistyczne”, w karcie jednostki planistycznej P.N.02.G, w pozycji „Polityka przestrzenna” członu „do czasu realizacji zamierzeń j.w. na odcinku od ul. Chopina do ul. Łuczniczej dopuszcza się torowisko tramwajowe wbudowane w jezdnię”;	**P.N.02.G**	**zasady przekształceń:** budowa drugiej jezdni ulicy i torowiska tramwajowego na odcinku od ul. Chopina do Przyjaciół Żołnierza; do czasu rozwiązań docelowych dopuszcza się wprowadzenie trasy tramwajowej na odcinku od ul. Chopina do ul. Łuczniczej z zachowaniem istniejącego przekroju ulicy;	Uwzględniono	-	
		39)dodanie w Tomie III „Jednostki planistyczne”, w karcie jednostki planistycznej P.N.04.G, w pozycji „Kierunki” członu „i torowisko tramwajowe wydzielone”;	**P.N.04.G**		-	Nie uwzględniono	Uwaga stanowi w istocie wniosek który powinien być wnikliwie przeanalizowany w ramach specjalistycznego opracowania studialnego dotyczącego

Lp.	Data wpływy uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Szczecin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	**5**	6	7	8	11
							rozbudowy/przebudowy sieci tramwajowej w Szczecinie. Wprowadzenie nowych tras tramwajowych bez uprzedniego wykonania opracowań nie wykluczających możliwości ich przebiegu w liniach rozgraniczających, bez aspektów technicznych, ekonomicznych oraz analiz ruchowych uzasadniających celowość ich wprowadzenia jest nieuzasadnione.
		40)dodanie w Tomie III „Jednostki planistyczne”, w karcie jednostki planistycznej P.N.04.G, w pozycji „Polityka przestrzenna” członu „budowa torowiska tramwajowego”;	**P.N.04.G**	**zasady przekształceń:** budowa drugiej jezdni ulicy, na odcinku od wiaduktu kolejowego do ulicy Myśliwskiej poszerzenie istniejącej jezdni do 4 pasów ruchu;	-	Nie uwzględniono	j.w.
		41)dodanie w Tomie III „Jednostki planistyczne”, w karcie jednostki planistycznej P.N.08, w pozycji „Polityka przestrzenna” członu „budowa trasy tramwajowej w ul. Bandurskiego”;	**P.N.08**	**zasady przekształceń:** uzupełnienia istniejącej struktury przestrzennej, utrzymanie wielofunkcyjnego charakteru obszaru, poprawa warunków mieszkaniowych; przekształcenie ogrodów działkowych na cele usług publicznych z zakresu infrastruktury społecznej (oświaty, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej), budownictwa mieszkaniowego;	-	Nie uwzględniono	j.w.
		42)dodanie w Tomie III „Jednostki planistyczne”, w karcie jednostki planistycznej P.N.08, w pozycji „Standardy kształtowania przestrzeni” członu „budowa trasy tramwajowej w ul. Bandurskiego”;	**P.N.08**	**struktura przestrzenna (kompozycja):** koncentracja usług przy skrzyżowaniach ulic głównych i ulicy zbiorczej; harmonijne pierzeje ulicy zbiorczej i ulic głównych; miejscowo, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w terenach koncentracji usług; usługi na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej wzdłuż ulicy zbiorczej;	-	Nie uwzględniono	j.w.
		43)dodanie w Tomie III „Jednostki planistyczne”, w karcie jednostki planistycznej P.N.13.Z, w pozycji „Kierunki” członu „i torowisko tramwajowe”;	**P.N.13.Z**	**przekrój ulicy:** jedna jezdnia, min. dwa pasy ruchu;	-	Nie uwzględniono	j.w.
		44)dodanie w Tomie III „Jednostki planistyczne”, w karcie jednostki planistycznej P.N.13.Z, w pozycji „Polityka przestrzenna” członu „budowa torowiska tramwajowego, możliwy przebieg trasy tramwajowej z jej lokalnym odgięciem w kierunku Dworca Niebuszewo”;	**P.N.13.Z**	**zasady przekształceń:** przebudowa i poszerzenie ulicy;	-	Nie uwzględniono	j.w.
		45)dodanie w Tomie III Jednostki planistyczne”, w karcie jednostki planistycznej P.W.01.G, w pozycji „Kierunki’ członu „dopuszcza się wprowadzenie trasy tramwajowej”;	**P.W.01.G**	**przekrój ulicy:** dwie jezdnie po min. dwa pasy ruchu;	-	Nie uwzględniono	j.w.
		46)dodanie w Tomie III Jednostki planistyczne”, w karcie jednostki planistycznej D.B.05, w pozycji „Polityka przestrzenna” członu „dopuszcza się wprowadzenie trasy tramwajowej do wnętrza osiedla”;	**D.B.05**	**zasady przekształceń:** struktura osiedla do utrzymania i uzupełnienia w celu poprawy warunków mieszkaniowych: w rejonie ulic Fioletowej i Kolorowych Domów teren rezerwuje się na cele usług publicznych;	-	Nie uwzględniono	j.w.
		47)dodanie w Tomie III Jednostki planistyczne”, w karcie jednostki planistycznej D.B.05, w pozycji „Standardy kształtowania przestrzeni’ członu „dopuszcza się wprowadzenie trasy tramwajowej do wnętrza osiedla”;	**D.B.05**	budynki mieszkaniowe wielorodzinne w charakterze zabudowy istniejącej, zabudowa usługowa dostosowana do wymagań kompozycji urbanistycznej przestrzeni publicznych; maksymalna wysokość nowej zabudowy: 4 kondygnacje (w tym 4 kondygnacja w stromym dachu); zabudowa i zagospodarowanie terenu dostosowane do wymagań ruchu lotniczego;	-	Nie uwzględniono	j.w.
		48)dodanie w Tomie III Jednostki planistyczne”, w karcie jednostki planistycznej D.B.15.Z, w pozycji „Kierunki’ członu „dopuszcza się wprowadzenie trasy tramwajowej’;	**D.B.15.Z**	**przekrój ulicy:** na odcinku od ul. Kolorowych Domów do projektowanej ulicy D.B.14.Z – min. jedna jezdnia o czterech pasach ruchu; na pozostałym odcinku – dwie jezdnie po dwa pasy ruchu;	-	Nie uwzględniono	j.w.

Lp.	Data wpływy uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Szczecin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	**5**	6	7	8	11
		49)dodanie w Tomie III Jednostki planistyczne", w karcie jednostki planistycznej D.S.03, w pozycji „Polityka przestrzenna" członu „dopuszcza się wprowadzenie trasy tramwajowej do wnętrza osiedla";	**D.S.03**	**zasady przekształceń:** uzupełnienie zainwestowania miejskiego i programu usług;	-	Nie uwzględniono	j.w.
		50)dodanie w Tomie III Jednostki planistyczne", w karcie jednostki planistycznej D.S.03, w pozycji „Standardy kształtowania przestrzeni' członu „dopuszcza się wprowadzenie trasy tramwajowej do wnętrza osiedla";	**D.S.03**	**struktura przestrzenna:** do utrzymania, uzupełnienia i przekształceń podnoszących jakość osiedlowych przestrzeni publicznych; istniejąca kompozycja zespołu zabudowy do utrzymania; rewitalizacja wnętrz międzyblokowych m.in. poprzez zagospodarowanie terenów zielenią i obiektami małej architektury; zachowanie i uzupełnienie alei drzew przy ul. Lnianej i ul. Łubinowej;	-	Nie uwzględniono	j.w.
		51)dodanie w Tomie III Jednostki planistyczne", w karcie jednostki planistycznej D.S.05.Z, w pozycji „Kierunki' członu „dopuszcza się wprowadzenie trasy tramwajowej';	**D.S.05.Z**	**przekrój ulicy:** min. jedna jezdnia o czterech pasach ruchu;	-	Nie uwzględniono	j.w.
		52)dodanie w Tomie III Jednostki planistyczne", w karcie jednostki planistycznej D.Z.20.Z, w pozycji „Kierunki' członu „dopuszcza się wprowadzenie trasy tramwajowej';	**D.Z.20.Z**	**przekrój ulicy:** na odcinku od ul. Hangarowej do ul. Batalionów Chłopskich – dwie jezdnie po dwa pasy ruchu; na pozostałym odcinku – min. jedna jezdnia o czterech pasach ruchu;	-	Nie uwzględniono	j.w.
		53)uwzględnienie powyższych uwag a w szczególności naniesienie ww. postulowanych tras tramwajowych na rysunku „Kierunki'. W uzasadnieniu niektórych uwag wyjaśniamy, że istniejące maksymalne pochylenie podłużne ul. Wilczej nieznacznie przekracza 4%, a istniejące zagospodarowanie terenu na jej najwęższym odcinku (w sąsiedztwie linii kolejowej) umożliwia budowę wydzielonego torowiska tramwajowego, dlatego też w naszej opinii budowa trasy tramwajowej w relacji ul. Matejki-osiedle Książąt Pomorskich jest ze wszech miar słuszna i możliwa. Na krótkim fragmencie dolnego odcinka ul. Warcisława (ul. Lompy – ul. Rapackiego) pochylenie podłużne przekracza wprawdzie 7%, jednak średnie pochylenie tej ulicy na odcinku od skrzyżowania z ul. Przyjaciół Żołnierza do wiaduktu kolejowego wynosi 5,5% (do uzyskania pochylenia 5% brakuje 3 m wysokości), stąd propozycja odgięcia trasy tramwajowej w stronę Dworca Niebuszewo (po jego północnej stronie) w celu nieznacznego zwiększenia długości odcinka. Istniejące maksymalne pochylenie podłużne ul. Krasińskiego na odcinku na północ od ul. Przyjaciół Żołnierza dochodzi wprawdzie do 7%, jednakże w naszej opinii celowe jest pozostawienie rezerwy terenu pod budowę tam w dalszej przyszłości wydzielonej trasy komunikacyjnej. Zwracamy jednocześnie uwagę, że o niedostosowaniu rozporządzenia o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie do realiów świadczy fakt, że także w Szczecinie eksploatowane są trasy tramwajowe o większym nachyleniu niż dopuszczalne al. Piastów – 5,5%, ul. Dworcowa -5,2%), natomiast poprzednie przepisy dla pociągów jednowagonowych, tj. –przekładając na obecne realia – posiadających wszystkie koła napędzane, dopuszczały nachylenie do 8%.					
44.	08.12.2011 r. (4473/11)	/…/ WNIOSKUJEMY o: - zmianę podstawowych uwarunkowań Studium w kierunku uwzględnienia ***Wizji Szczecin Floating Garden*** i wynikających z niej strategicznych kierunków działania		Studium TOM II, Kierunki 5. 8. 8. W pakiecie podstawowych działań programu *Szczecin Wodniacką Stolicą Polski*, które należy rozpisać na zadania inwestycyjne, winny się znaleźć: 1. modernizacja i rozbudowa systemu punktów postojowych i przystani wodnych dla małych jednostek pływających (żaglówek, motorówek, kajaków) na estuarium Odry i nabrzeżach jeziora Dąbie we współpracy z gminami ościennymi; 2. modernizacja i rozbudowa szlaków kajakowych na estuarium Odry, we współpracy z gminami ościennymi, z systemem punktów sprawnego udostępnienia sprzętu wodnego (wypożyczenie w jednym – zwrot w innym punkcie Miasta); 3. budowa ścieżek ekologiczno – edukacyjnych z punktami	Uwzględniono	-	
		- stworzenie Platformy Społecznej umożliwiającej wsparcie Pana Prezydenta w realizacji ***Wizji Szczecin Floating Garden***,			Uwzględniono	-	
		- wstrzymanie prac nad dotychczasowym studium i określenie terminu zgłaszania uwag do nowej wersji studium, w sposób uwzględniający realizację uprzednio zgłoszonych propozycji.			-	Nie uwzględniono	Uwzględniono w zapisach ogólnych kierunkowych wizję Wodniackiego Szczecina jako Stolicy Polski. Wstrzymanie prac nad Studium z powodu braku doprecyzowania przez wnioskodawcę idei jest niezasadne. Natomiast zapisy ogólne studium pozwalają na odniesienie do tematu w innych dokumentach programowych, strategicznych.

Lp.	Data wpływy uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Szczecin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	**5**	6	7	8	11
				obserwacji fauny i flory, które można realizować na szlakach wodnych kanałów i nabrzeży akwenów oraz na trasach wyznaczonych w planach miejscowych.			
45.	05.12.2011 r. (4308/11)	/…/ W związku z ogłoszeniem Prezydenta Miasta Szczecina o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Przestrzennego Miasta Szczecina” wnosimy uwagi do przedstawionego projektu zmian studium. /…/ Wnosimy o wyłączenie z obszaru S.D.17 nieruchomości stanowiące działki 8/18, 8/23, 8/21, 1/6,10, 8/35, 8/34, 21/2 i utrzymanie dla nich dotychczasowych zapisów zawartych w Studium z dnia 24 listopada 2008. Proponowane zapisy: 1. Funkcja dominująca: usługi produkcyjne, produkcja, składy, biura, nabrzeża stoczniowe i przeładunkowe, składowe, place manewrowo składowe, obsługa komunikacyjna;	**S.D.17**	**funkcja dominująca:** usługi produkcyjne, produkcja, składy, usługi, nabrzeża wielofunkcyjne;	Uwzględniono	-	
		2. Funkcje uzupełniające: parki technologiczno-naukowe, inkubatory przedsiębiorczości, usługi z udziałem funkcji mieszkaniowej, obiekty obsługi turystycznej, zieleń urządzona, nabrzeża wielofunkcyjne m.in. do obsługi wielkogabarytowych statków wycieczkowych.		**funkcje uzupełniające:** parki technologiczno – naukowe, inkubatory przedsiębiorczości; edukacja, oświata, nauka, usługi z udziałem funkcji mieszkaniowej, zieleń urządzona, obsługa komunikacyjna;	Uwzględniono	-	
		3. Obszary i zadania strategiczne: utrzymanie i modernizacja funkcji produkcyjnych i specjalistycznych miejsc pracy.		**obszary i zadania strategiczne:** restrukturyzacja przestrzenna i funkcjonalna, poprawa dostępności komunikacyjnej do terenów nadwodnych; integracja ze strukturami miejskimi; utrzymanie miejsc pracy i dążenie do wygenerowania nowych;	Uwzględniono częściowo	-	
		Wnosimy o wykreślenie zapisów, które mogłyby uniemożliwić nam planowaną rozbudowę: Struktura przestrzenna (kompozycja): utrzymanie zieleni parkowej pomiędzy ulicami Łyskowskiego i Antosiewicza jako zasadniczy element rekompozycji obszaru		**struktura przestrzenna (kompozycja):** nowe struktury wielofunkcyjne z dogodnym dostępem do komunikacji publicznej i nabrzeży; kompozycja zespołu zabudowy obrzeżnej przy ul. Dubois oraz przy ul. Nocznickiego do zachowania i uzupełnień; utrzymanie zieleni parkowej i ukształtowania terenu w formie wzgórza pomiędzy ulicami Łyskowskiego i Antosiewicza, jako zasadniczy element rekompozycji obszaru;	-	Nie uwzględniono	Wzgórze dawnej Kartuzji wraz z zielenią jest głównym elementem fizjonomicznym obszaru i w przypadku rekompozycji, a więc przemiany także funkcjonalnej terenu stanowi rdzeń lokalnego układu urbanistycznego. Ochrona tych elementów nie jest stanowi kolizji przy obecnym użytkowaniu terenu.
		Ochrona przyrody: utrzymanie zwartej zieleni parkowej wzgórza. Dopuszczamy integrację terenów stoczniowych z miastem w przypadku wygaśnięcia funkcji przemysłowych, ale zapisy studium powinny wyraźnie określać, że jest to dopuszczone po wygaśnięciu obecnego użytkowania produkcyjnego, przemysłowego i składowego. Obecnie na terenach zarządzanych przez Stocznię Południe pracuje około 700 osób wykorzystać istniejącą infrastrukturę i unikalne położenie. Prowadzimy rozmowy z dwoma koncernami - Duńskim i Norweskim, które rozpatrują przeniesienie swoich siedzib i utworzenie centrum logistycznych na naszych terenach. Jedna z firm zajmuje się przeładunkami a druga produkcją wielkogabarytową, dla której transport wodny jest kluczowym czynnikiem. Firmy te		**ochrona przyrody:** ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody; utrzymanie zwartej zieleni parkowej na wzgórzu;	-	Nie uwzględniono	

Lp.	Data wpływy uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Szczecin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	**5**	6	7	8	11
		utworzyłyby przynajmniej 150 miejsc pracy, lecz niezbędnym będzie utrzymanie produkcyjnego charakteru obszaru i rozbudowa w oparciu o nowe hale i place manewrowo składowe. Rozważana jest budowa cynkowni. Nasze miasto potrzebuje firm produkcyjnych a one terenów przemysłowych. Tereny postoczniowe są świetnie do tego przygotowane a taka infrastruktura jest zbyt kosztowna do odtworzenia na nowym miejscu. Stocznia Południe s.c. wnosi o uwzględnienie powyższych uwag i o utrzymanie jednolitego, przemysłowego charakteru terenów postoczniowych.					
46.	07.12.2011 r. (4404/11)	Działając w imieniu „Arachne" Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie przy ul. Mieszka I 73 przedkładam następujące uwagi dotyczące zapisów ustaleń w wyłożonym do wglądu publicznego projekcie zmiany studium: **Osiedle Bukowo** **Jednostka planistyczna P.B.08** Proszę uprzejmie o: 1. Rozszerzenie zakresu dopuszczalnych na tym terenie usług, przewidzianych w Studium dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla i usług związanych z obsługą kompleksu leśnego, o funkcję handlową, która zostanie powiązana z układem osiedla mieszkaniowego niskiej intensywności „Odra Park", dopełni istniejącą i planowaną zabudowę tego fragmentu dzielnicy Północ.	**P.B.08**	**funkcje uzupełniające:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, w tym dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla oraz związane z obsługą kompleksu leśnego (wypoczynek, rekreacja, turystyka, handel, gastronomia, rozrywka), usługi publiczne z zakresu infrastruktury społecznej (oświaty, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej), zieleń naturalna, zieleń leśna i urządzona;	Uwzględniono	-	
		2.**Kierunki: funkcja dominująca** - utrzymanie zapisów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności.		**funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności;	Uwzględniono	-	
		3.**Standardy kształtowania przestrzeni - zasady zabudowy** - utrzymanie zapisów maksymalna wysokość budynków 3 kondygnacje z dopuszczeniem 4 kondygnacji przy ulicy zbiorczej.		**zasady zabudowy:** maksymalna wysokość budynków 3 kondygnacje ~~z dopuszczeniem 4 kondygnacji przy ulicy zbiorczej~~; zakaz zabudowy cieków wodnych; ograniczony zakaz zabudowy w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego;	-	Nie uwzględniono	Uwarunkowania krajobrazowe oraz zagospodarowane otoczenie z zabudową wolno stojącą mieszkalną definiuje parametry nowej zabudowy. Zbyt duża intensywność zabudowy obsługiwana ulicami dojazdowymi ślepymi nie znalazła poparcia na Komisji Budownictwa i Mieszkalnictwa Rady Miasta Szczecin.
47.	05.12.2011 r. (4310/11)	Zakład Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o. o. z siedzibą w Szczecinie, działając w zgodzie z postanowieniami art. 11 pkt. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwraca się z uprzejmą prośbą do Pana Prezydenta o uwzględnienie uwag w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina dla n/w nieruchomości opisanych w ewidencji gruntów, jako: 1) działka nr 1/3 z obrębu 2002 położona przy ul. Myślenickiej: - wprowadzenie zapisu umożliwiającego zabudowę jednorodzinną,	**Z.L.03**	Wskazany teren na rysunku Studium Kierunki przeznacza się na zieleń parkową.	-	Nie uwzględniono	Zabudowa mieszkaniowa nie możliwa ze względu na niekorzystne warunki ekofizjograficzne.
		2) działka nr 96/17 z obrębu 2095 położona przy ul. Przygodnej: - przy zmianie granic ujęcia wody „Świerczewo" dopuszcza się przeznaczenie pozostałych terenów na funkcje jak w otoczeniu,	**Z.G.01**	Na rysunku Studium Kierunki granice ujęcia wody pozostają bez zmian.	-	Nie uwzględniono	Zmiana strefy ujęcia wody wymaga przeprowadzenia procedury planistycznej i dopiero wtedy może stanowić podstawę do zmian zapisów w Studium.
		3) działka nr 29/6 z obrębu 3045 położona przy ul. Biwakowej (dawna Plażowa): - wprowadzenie zapisu dopuszczającego usługi,	**P.S.21**	**obszary do zainwestowania:** cały obszar z wyłączeniem zieleni chronionej, zwłaszcza leśnej, z wyłączeniem cieków; na terenach do zalesienia dopuszcza się obiekty usługowe na zasadach określonych w planach miejscowych;	Uwzględniono	-	
		4) działka nr 4/85 z obrębu 3096 położona przy ul. Bandurskiego 45: - wprowadzenie likwidacji zapisu o funkcjonowaniu pompowni wody.	**P.N.08**	**stan zainwestowania**: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługowa (w tym przedszkole, obiekty usług sportu), stacja paliw, zieleń urządzona; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, magistrale cieplne, kolektor sanitarny, kolektor deszczowy, ~~pompownia wody,~~ zasilanie w wodę, gaz,	Uwzględniono	-	

Lp.	Data wpływy uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Szczecin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	**5**	6	7	8	11
				ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; **inżynieria:** elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; ~~do zachowania pompownia wody,~~ magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci; dopuszcza się budowę stacji zasilającej trakcję tramwajową;			
48.	05.12.2011 r. (4405/11)	Zgłaszamy uwagi do zapisów proponowanych w Studium. /…/ ZAPISY W JEDNOSTCE PLANISTYCZNEJ S.P. 12 „PROJEKTU ZMIAN STUDIUM” PO WPROWADZENIU UWAG: <u>Uwarunkowania:</u> **stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w tym z usługami wbudowanymi, usługi wolno stojące, przedszkole, Zachodniopomorska Szkoła Biznesu, zakład produkcyjny, Energetyka Szczecińska S.A., zieleń nieurządzona; stacja redukcyjna gazu II stopnia, magistrala wodociągowa, magistrala cieplna, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; **ochrona przyrody:** pomnik przyrody ożywionej; **ochrona zabytków:** obiekt w rejestrze zabytków i obiekty w ewidencji konserwatorskiej; **kolizje, konflikty, bariery:** magistrala wodociągowa; <u>Kierunki:</u> **funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności, zabudowa usługowa i biurowa; **na terenie wydzielonym (niebieska obwódka) zabudowa wielofunkcyjna usługowo-biurowa z dopuszczeniem powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;**	**S.P.12**	**funkcje uzupełniające:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności i mieszkaniowo – usługowa, usługi, w tym usługi publiczne, hotelowe, obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m^2;	Uwzględniono	-	Wprowadzono do zbioru funkcji uzupełniających.
		funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności i mieszkaniowo - usługowa, usługi, w tym usługi publiczne, usługi hotelowe;		**funkcje uzupełniające:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności i mieszkaniowo – usługowa, usługi, w tym usługi publiczne, hotelowe, obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m^2;	Uwzględniono	-	
		działania zorganizowane: wprowadzenie nowej zabudowy w rejonie ulic: E. Plater, Ks. Salomei, Gontyny, Wyzwolenia; restrukturyzacja obiektów po przemysłowych;		**działania zorganizowane:** wprowadzenie nowej zabudowy w rejonie ulic: E. Plater, Ks. Salomei, Gontyny, fragmencie al. Wyzwolenia; restrukturyzacja obiektów poprzemysłowych;	Uwzględniono	-	

Lp.	Data wpływy uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Szczecin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	**5**	6	7	8	11
		Polityka przestrzenna: **zasady przekształceń:** zabudowa terenów inwestycyjnych, przekształcenia form zabudowy, uzupełnienia, wyposażenie terenu, poprawa warunków mieszkaniowych i ładu przestrzennego; kreowanie nowej zabudowy śródmiejskiej o wysokiej jakości;		**zasady przekształceń:** zabudowa terenów inwestycyjnych, przekształcenia form zabudowy, uzupełnienia, wyposażenie terenu, poprawa warunków mieszkaniowych i ładu przestrzennego; nowa zabudowa o wysokiej jakości;	Uwzględniono	-	
		obszary do zainwestowania: teren w rejonie ulic: Ks. Salomei, Gontyny oraz Al. Wyzwolenia		**obszary do zainwestowania:** teren w rejonie ulic: Ks. Salomei, Gontyny oraz al. Wyzwolenia;	Uwzględniono	-	
		obszary i zadania strategiczne: zagospodarowanie terenów inwestycyjnych, budowa elektroenergetycznej stacji zasilającej, ochrona wartościowych zasobów przyrody urządzonej, przebudowa układu drogowego ul. Odzieżowej, al. Wyzwolenia i al. Nowowielkopolskiej		**obszary i zadania strategiczne:** zagospodarowanie terenów inwestycyjnych, budowa elektroenergetycznej stacji zasilającej, ochrona wartościowych zasobów przyrody urządzonej;	-	Nie uwzględniono	Proponowana przebudowa układu drogowego nie stanowi zadania strategicznego w skali Miasta.
		Standardy kształtowania przestrzeni: **struktura przestrzenna (kompozycja):** kompozycja zespołu zabudowy mieszkaniowej do zachowania i uzupełnień; na zamknięciu widokowym al. Wyzwolenia kompozycja nowej zabudowy wielofunkcyjnej, jako wysokościowej dominanty przestrzennej miasta;		**struktura przestrzenna (kompozycja):** kompozycja zespołu zabudowy mieszkaniowej do zachowania i uzupełnień; na zamknięciu osi widokowej al. Wyzwolenia, w miejscu d. zakładów „Dana” nowa zabudowa w formie wysokościowej dominanty przestrzennej zamykającej śródmiejską aleję handlową;	Uwzględniono	-	
		zasady zabudowy: nowa zabudowa mieszkaniowa komponowana z uwzględnieniem ukształtowania terenu i istniejącego wartościowego drzewostanu; nowa zabudowa wielofunkcyjna o charakterze zwartym, wysokościowa;		**zasady zabudowy:** nowa zabudowa mieszkaniowa komponowana z uwzględnieniem ukształtowania terenu i istniejącego wartościowego drzewostanu;	-	Nie uwzględniono	Zapis Studium dotyczy nowej zabudowy przy ul. Salomei, gdzie nie wskazana jest zabudowa wielofunkcyjna, zwarta, wysokościowa.
		komunikacja: obsługa głównie z ulic: Ofiar Oświęcimia, Czesława, E.Plater, Ks. Salomei, Odzieżowej, al. Wyzwolenia i al. Nowowielkopolskiej;		**komunikacja:** obsługa głównie z ulic: Ofiar Oświęcimia, Czesława, E. Plater, Ks. Salomei, Odzieżowej, Nowowielkopolskiej;	Uwzględniono częściowo	-	Obsługa z ul. Wyzwolenia (S.P.19.G) ze względu na jej klasę powinna być wykluczona.
		inżynieria: budowa stacji zasilającej wysokiego napięcia „Salomei"; planowane elektroenergetyczne-linie kablowe 110 kV; istniejące magistrale i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;					
		ochrona przyrody: pomnik przyrody ożywionej;					
		ochrona zabytków: dla obiektu w rejestrze obowiązuje teren ochronny i zasady ekspozycji, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie; ***UZASADNIENIE:*** J. W. Construction Holding S.A. na podstawie zapisów Miejscowego Planu na podstawie zapisów Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Śródmieście Północ - Odzieżowa" uchwalonego przez Radę Miasta Szczecina Uchwałą Nr XXXI/771/09 w dniu 2 lutego 2009 r., i złożonej dokumentacji projektu budowlanego opracowanej przez dr hab. inż. arch. Zbigniewa Paszkowskiego prof. ZUT, autora projektu budowlanego, otrzymał pozwolenie na budowę decyzją nr 240/11 z dnia 22.02.2011. Przedmiotem pozwolenia na budowę jest obiekt wysokościowy o 24 kondygnacjach nadziemnych, tzw. *Nowa Dana* (obecna nazwa marketingowa to: *Hanza Tower).* Aktualnie zakończone zostały roboty rozbiórkowe, teren pod inwestycję został uporządkowany i rozpoczęto budowę. Trwają prace przygotowawcze do budowy ścianki szczelinowej dla części podziemnej budynku. Zgodnie z zatwierdzonym projektem zaplanowano w obiekcie rozmieszczenie różnych funkcji: handlowej (do 2000 m^2 powierzchni sprzedaży), usługowej, kinowej, hotelowej, biurowej i mieszkalnej. Jednocześnie z przygotowaniem dokumentacji wykonawczej, służącej do realizacji budowy, prowadzone są działania komercjalizacyjne, które mają na celu ostateczne znalezienie dzierżawców i nabywców dla poszczególnych lokali w budowanym, najwyższym w Szczecinie, prestiżowym obiekcie wielofunkcyjnym. Jednakże z uwagi na panujące obecnie tendencje spadkowe na rynkach finansowych i związany z tym brak stabilności na rynku nieruchomości, podjęto sondażowe badania marketingowe. Badania te, prowadzone intensywnie od pewnego czasu wykazały konieczność przeprowadzenia korekt w zakresie rodzaju funkcji, ich proporcji i dystrybucji w planowanym obiekcie. Jednym z istotnych elementów jest możliwość powiększenia proporcji pomiędzy planowaną funkcją handlową a usługową - na rzecz tej pierwszej. W tym celu, a także w celu dokonania innych zmian funkcjonalnych, jak np. rezygnacja z funkcji mieszkaniowych w obiekcie wysokościowym, dążąc do zachowania ustalonego harmonogramu realizacji inwestycji, niezbędne jest, w trybie pilnym, dokonanie zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Szczecin-Północ Odzieżowa" i na jego podstawie uzyskanie zamiennego pozwolenia na budowę, uwzględniającego niezbędne do wprowadzenia zmiany funkcjonalne w realizowanym obiekcie. Aby dokonać stosownej zmiany w pianie miejscowym, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niezbędny jest zapis w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina* zezwalający w wyznaczonym miejscu na lokalizację funkcji handlowej o powierzchni większej niż 2000 m^2 powierzchni sprzedaży. Pozostałe z proponowanych uwag do *Projektu*					

Lp.	Data wpływy uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Szczecin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	**5**	6	7	8	11
		zmian Studium odnoszą się do zagospodarowania terenu wokół realizowanego budynku i uwzględnienia w *Studium* jego dominującej roli w układzie przestrzennym miasta. Trzeba mieć na uwadze, że realizowany obiekt Hanza Tower przyczyni się do zmiany percepcji przestrzeni publicznej al. Wyzwolenia i al. Niepodległości, które zyskując nowy charakterystyczny element dominujący w ich przestrzeni, ma szanse przekształcić te rejon miasta w miejskie *corso* od Bramy Portowej, przez Galerię Handlową Kaskada, Galerię Galaxy do obiektu Hanza Tower, stanowiąc odpowiednik londyńskiej *Oxford Street* czy paryskiej *Avenue des Champs Elysees.* Zwiększenie powierzchni handlowej w obiekcie kosztem zaprojektowanej powierzchni usługowej poprawi bilans ilości niezbędnych do zapewnienia miejsc parkingowych, zgodnie z par. 7. ust. 5. MPZP „Szczecin-Północ Odzieżowa". Wprowadzenie postulowanych uwag do *Studium* nie narusza interesów osób trzecich, nie będzie też powodem zmiany gabarytu zewnętrznego planowanej inwestycji *Hanza Tower*. Pozwoli natomiast, ze względów marketingowych, na bezpieczniejsze inwestowanie i szybsze zakończenie tej prestiżowej dla miasta inwestycji. W związku z powyższym wnosimy o uwzględnienie zaproponowanych uwag.					

W załączeniu: zbiór uwag zamieszczonych w wykazie.