

U W A R U N K O W A N I A	<p><b>Funkcja osiedla w mieście:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• mieszkaniowa</li> <li>• produkcyjna</li> <li>• usługowo-handlowa</li> <li>• turystyczna (znaczenie dla OF)</li> <li>• ekologiczna (znaczenie dla OF)</li> <li>• komunikacyjna (znaczenie dla OF)</li> <li>• środowiskowo-inżynierska</li> </ul>	<p><b>Demografia:</b> (dane za 2018 r. / ↑ ↓ w stosunku do 2011 r.)</p> <p>populacja: 2 989</p> <p>struktura wiekowa: przedprodukcyjna</p> <p style="padding-left: 20px;">poniżej 6 ↓ 171</p> <p style="padding-left: 20px;">7-15 ↓ 277</p> <p style="padding-left: 20px;">16-19 ↓ 111</p> <p style="padding-left: 20px;">produkcyjna ↓ 1 654</p> <p style="padding-left: 20px;">poprodukcyjna ↑ 776</p> <p>tendencja: ↓ spadek liczby zameldowanej ludności – 215 osób</p> <p>gęstość zaludnienia: 237 / km<sup>2</sup></p>
	<p><b>Struktura funkcjonalno-przestrzenna:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• osiedle peryferyjne względem centrum miasta, trójdzielna zróżnicowana struktura osiedla: w obszarze tarasu górnego dawna wieś owalnicowa oraz zespoły osiedli z zabudową mieszkaniową jednorodziną i wielorodzinną (22%) niskiej intensywności z zielenią naturalną i nieurządzoną, w obszarze tarasu dolnego istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną z nadwodnym pasem usług, produkcji i składów z terenami zieleni naturalnej przyrodnej, stanowiącymi element korytarza ekologicznego, trzeci obszar, obejmujący Odrę podlega ochronie w ramach SZM i obszarów NATURA 2000; powiązania pomiędzy tarasami tworzą korytarze ekologiczne; występują usługi sportu i rekreacji, tereny kolejowe, ogrody działkowe, zielen naturalna, lasy, naturalne cieki wodne, obszar morskich wód wewnętrznych z torem wodnym</li> <li>• zróżnicowana rzeźba terenu – zachodnia część osiedla położona w obrębie Wzniesień Szczecińskich - na stokach i u podnóża Wzgórz Warszawskich, północna część na Równinie Wkrzańskiej, wschodnia część w obniżeniu Doliny Dolnej Odry</li> <li>• część osiedla w granicach portu morskiego</li> <li>• udział pow. objętej różnymi formami ochrony krajobrazu kulturowego w osiedlu – 7 %</li> <li>• udział zwartej zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 13% osiedla w obszarze zwartej zabudowy</li> <li>○ 87% poza zwartą zabudową – głównie tereny zieleni: naturalnej i leśnej oraz morskie wody wewnętrzne</li> </ul> </li> <li>• udział budynków wyższych niż 5 kondygnacji w stosunku do liczby ogólnej budynków w osiedlu – 0,1%</li> <li>• lokalne centrum usługowe – słabo wykształcone</li> <li>• wyposażenie w usługi społeczne – przedszkole, szkoła podstawowa, ośrodek wychowawczy, przychodnia, kościół</li> <li>• udział pow. zieleni ogólnodostępnej w pow. osiedla – 31%</li> <li>• dostęp do ogólnodostępnej zieleni rekreacyjnej – wystarczający / ograniczony</li> <li>• udział zwartej zabudowy osiedla w zasięgu komunikacji publicznej – 99%</li> <li>• dostępność miejsc postojowych dla samochodów – wystarczająca</li> <li>• zabudowa osiedla poza zasięgiem sieci c.o.</li> <li>• zabudowa osiedla w zasięgu sieci kanalizacji wod.-kan. – 57%</li> </ul>	
	<p><b>Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji, obszary zdegradowane:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• obszar osiedla zidentyfikowany jako obszar zdegradowany (wskazany w programie rewitalizacji)</li> <li>• obszary do rekultywacji przy ulicach: Orłowskiej, Kamiennej oraz na terenie portowym w sąsiedztwie Cieśnicy</li> </ul>	
	<p><b>Stan środowiska:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• tereny chronione: rzeka Odra położona w granicach obszarów Natura 2000 PLH „Ujście Odry i Zalew Szczeciński” oraz PLB „Dolina Dolnej Odry”, użytek ekologiczny „Dolina strumieni Skolwinki, Stołczyńki i Żółwinki”, Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, liczne stanowiska chronionej fauny i flory oraz siedliska przyrodnicze</li> <li>• obszary istotne dla kondycji środowiska miejskiego, integracji ekologicznej i zachowania bioróżnorodności: doliny strumieni Przęsocińska Struga, Skolwinka, Bogdanka, kanały Odry wraz z Cieśnicą, wyspy Skolwiński Ostrów i Rybi Ostrów, Park Leśny Mścięcino, liczne oczka wodne, tereny podmokłe, wysięki, część osiedla wraz z otwartymi terenami rolniczymi na zachodzie stanowi obszar regeneracji powietrza dla miasta, główny korytarz przewietrzania, doliny strumieni stanowią lokalne korytarze ekologiczne pomiędzy Puszczą Wkrzańską i Odrą</li> <li>• problemy środowiskowe: liczne osuwiska i obszary zagrożone ruchami masowymi w centralnej części osiedla na osi północ-południe, presja urbanistyczna na obszary rolnicze, przerwanie ciągłości korytarza ekologicznych poprzez infrastrukturę kolejową oraz tereny produkcyjne, inwazyjne gatunki roślin</li> </ul>	
	<p><b>Układ komunikacyjny:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• elementy podstawowego układu drogowego: odcinek ul. Stołczyńskiej, ul. Przęsocińska</li> <li>• linia kolejowa nr 406 Szczecin Główny – Trzebież Szczeciński</li> </ul>	

	<p><b>Infrastruktura inżynieryjna:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ujęcie wody „Skolwin”, część obszaru w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Grzybowa” w Policach, zbiorniki i pompownia wody, magistrale wodociągowe</li> <li>• oczyszczalnia ścieków, przepompownie ścieków, kolektory sanitarne i ogólnospławne, kolektory tłoczne ścieków sanitarnych</li> <li>• kolektory deszczowe</li> <li>• stacja elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN/SN „Skolwin”</li> <li>• napowietrzne linie elektroenergetyczne najwyższego napięcia NWN</li> <li>• napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN</li> <li>• skablowane pod rzeką Odrą odcinki linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia NWN</li> <li>• wały przeciwpowodziowe</li> </ul>
	<p><b>Dziedzictwo kulturowe i zabytki oraz dobra kultury współczesnej:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• występują obiekty i obszary prawnie chronione m. in. wybrane budynki papierni, kościoł</li> <li>• obiekty i obszary o wartościach zabytkowych i krajobrazowych, w tym ujęte w gminnej ewidencji zabytków</li> <li>• strefa WIII – ochrony archeologicznej</li> </ul>
	<p><b>Ograniczenia:</b> zabudowa obszarów rolniczych zagraża utrzymaniu bioróżnorodności i ciągłości lokalnych korytarzy ekologicznych oraz funkcji regeneracyjnych powietrza, struktura właścicielska porolnicza ogranicza prawidłowe rozwiązania przestrzenno-funkcjonalne dla zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej, budynki mieszkalne i niemieszkalne w rezerwie terenu na rozbudowę ulicy Stołczyńskiej do klasy ulicy zbiorczej (w ciągu tzw. Trasy Nadodrzańskiej), zróżnicowana konfiguracja terenu z podziałem na górny i dolny taras ogranicza dostępność, wyspy Międzyodrza pokryte zielenią leśną i naturalna z zakazem zabudowy, napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN i najwyższego napięcia NWN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, strefy ochrony ujęć wody</p> <p><b>Zagrożenia:</b> presja inwestycyjna w strefie osuwisk i obszarów zagrożonych ruchami masowymi, rozprzestrzenianie się gatunków inwazyjnych zagrażających rodzimym siedliskom roślinnym, obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%</p> <p><b>Potrzeby:</b> wykształcenie struktury funkcjonalno – przestrzennej z adaptacją zabudowy istniejącej i wydzieleniem nowych terenów budowlanych, adaptacja zabytkowych cmentarzy na rekreacyjną zielen parkową, budowa infrastruktury technicznej do rozwoju terenów mieszkaniowych, wykształcenie lokalnego centrum usługowego, wykształcenie powiązań z obszarem turystyczno-rekreacyjnym związanym z dostępem do Odry, realizacja dodatkowego połączenia drogowego z układem komunikacyjnym miasta, infrastruktura pieszo-rowerowa, kontynuacja projektu Mare Dambiensis, zagospodarowanie nowych terenów nadwodnych o funkcji rekreacyjno-turystycznej, związanych z dostępem do rzeki i zakątków wodnych na wyspach</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">I K N U R E I K</p>	<p><b>Zadania strategiczne:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• utrzymanie i wzmocnienie roli komunikacji publicznej, w szczególności SKM</li> <li>• rozbudowa ulicy Stołczyńskiej stanowiącej element tzw. Trasy Nadodrzańskiej warunkującej rozwój terenów wzdłuż Odry</li> <li>• realizacja dodatkowego połączenia drogowego z układem komunikacyjnym miasta</li> </ul> <p><b>Model struktury funkcjonalno-przestrzennej:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ochrona krajobrazu kulturowego, kontynuacja modelu podmiejskiego układu przestrzennego dawnej wsi Skolwin - zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności z zachowaniem jądra dawnej wsi i podziału własnościowego niwy siedliskowej</li> <li>• stopniowe wysycanie terenów przydatnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną przy dążeniu do uczynienia kameralnego układu wsi, utrzymanie wysokich standardów w zakresie ponadnormatywnych wielkości działek, dominującego udziału powierzchni biologicznie czynnej, niskiej intensywności zabudowy, o tradycyjnej formie zabudowy wtopionej w zielen i krajobraz</li> <li>• zabrania się lokalizacji nowej zabudowy wielorodzinnej: na wyburzeniach zabudowy jednorodzinnej, na działkach powstałych z wtórnych podziałów działek zabudowanych zabudową jednorodziną, na terenach zieleni urządzonej w rejonie ul. Artyleryjska – ul. Kamienna oraz w granicach historycznego układu ruralistycznego w rejonie ul. Inwalidzkiej</li> <li>• wykształcenie lokalnego centrum usługowego</li> <li>• uzupełnienie w nowych strukturach osiedla funkcji związanych z obsługą mieszkańców (usług sportu rekreacji i wypoczynku, oświaty, kultury, handlu i gastronomii) oraz o tereny zieleni urządzonej w formie skwerów i placów zabaw</li> <li>• rozwój usług, związanych głównie z turystyką, rekreacją i wypoczynkiem nad wodą</li> <li>• rozwój działalności produkcyjnej z wprowadzeniem nowych rodzajów działalności o ograniczonym oddziaływaniu na istniejące warunki środowiskowe</li> <li>• rewitalizacja (przekształcenia) zabudowy produkcyjno-usługowej o wartościach zabytkowych</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>wody płynące i wyspy pokryte roślinnością podlegają ochronie w ramach SZM i obszarów NATURA 2000, przekształcenia obszaru nie mogą ograniczać możliwości korzystania z toru wodnego oraz wprowadzać innych ograniczeń żeglugowych</li> <li>ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią</li> </ul>
<p><b>Kierunki rozwoju systemów komunikacji:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>rozbudowa ul. Stołczyńskiej do klasy ulicy zbiorczej, odcinkami budowa ulicy zbiorczej w nowym przebiegu, skrzyżowania z linią kolejową bezkolizyjne</li> <li>budowa ulicy zbiorczej od ul. Pancерnej do granicy miasta i rozbudowa ul. Pancерnej do klasy ulicy zbiorczej</li> <li>rozbudowa ul. Przęsocińskiej do klasy ulicy zbiorczej</li> <li>realizacja odcinka trasy rowerowej</li> <li>budowa przystanku osobowego SKM Szczecin Skolwin na linii kolejowej nr 406 Szczecin Główny – Trzebież Szczeciński wraz z budową parkingu</li> <li>budowa przystanku osobowego SKM Szczecin Skolwin Północny na linii kolejowej nr 406 Szczecin Główny – Trzebież Szczeciński</li> </ul>
<p><b>Kierunki rozwoju infrastruktury inżynierskiej:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>utrzymanie i modernizacja istniejących oraz realizacja nowych elementów systemów infrastruktury inżynierskiej</li> <li>budowa napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia NWN</li> <li>budowa kablowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN</li> <li>dopuszczenie budowy elektrociepłowni</li> </ul>
<p><b>Obszary i zasady ochrony środowiska:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>utrzymanie, integracja ekologiczna i rozwój istniejących struktur przyrodniczych (m.in. kształtowanie Systemu Zieleni Miejskiej, powiększenie granic użytku ekologicznego „Dolina strumieni Skolwinki, Stołczyńki i Żółwinki” wraz z podniesieniem rangi ochrony na jego części do formy rezerwatu, utworzenie użytków ekologicznych „Dolina Skolwińska” i „Wyspy Odrzańskie” (Skolwiński Ostrów), utworzenie zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Park Leśny Mścięcino”, likwidacja inwazyjnych gatunków roślin, ochrona zlewni i zasobów wodnych strumieni i zbiorników wodnych, ograniczenia zagospodarowania i zabudowy w strefach strumieni i zbiorników wodnych w celu zapewnienia swobodnej migracji zwierząt, roślin, grzybów</li> <li>utrzymanie funkcji retencyjnej i ekologicznej strumieni, oczek wodnych i terenów podmokłych</li> <li>ograniczenie lokalizacji nowej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi</li> <li>utrzymanie zieleni leśnej wraz z zachowaniem lub wykształceniem strefy ekotonowej pomiędzy lasem i terenami zabudowy</li> <li>utrzymanie istniejącej struktury osiedla z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej o funkcji retencyjnej i regenerującej powietrze miejskie</li> <li>utworzenie miejsc rekreacyjno-wypoczynkowych na wyspach związanych z turystyką wodną przy zachowaniu istniejących walorów przyrodniczych</li> </ul>
<p><b>Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ustalenie w planie miejscowym stref ochrony konserwatorskiej historycznych struktur przestrzennych, ochrony archeologicznej i ekspozycji</li> <li>ustalenie w planie miejscowym zasad ekspozycji i dopuszczalnych przekształceń obiektów o wartościach zabytkowych</li> </ul>

OSIEDLE	SKOLWIN
Jednostka planistyczna	<b>P.S.01</b> <span style="float: right;">powierzchnia 154,75 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zieleni leśna – Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, ciek wodne, ochrona wód podziemnych – strefa ochrony pośredniej ujęcia wody „Grzybowa” w gminie Police
Kierunki:	<b>Funkcja dominująca:</b> zieleni leśna
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi w zakresie turystyki, gastronomii i rekreacji
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu; odtworzenie systemu leśnych ciągów spacerowych z obiektami i urządzeniami usługowymi, rekreacyjnymi; zieleni leśna do zachowania i prowadzenia gospodarki leśnej; zachowanie naturalnych walorów cieków
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> wkomponowanie zabudowy i zagospodarowania terenu w krajobraz leśny
	<b>Zasady zabudowy:</b> maksymalna wysokość budynków 2 kondygnacje; ograniczony zakaz zabudowy, zakaz zabudowy strefy cieków wodnych; na terenie kompleksu zieleni leśnej dopuszcza się, lokalizację obiektów budowlanych związanych z rekreacją i wypoczynkiem, jak np.: obiekty turystyczne, gastronomiczne i urządzenia rekreacyjne wraz z niezbędną infrastrukturą; strefa ochrony pośredniej ujęcia wody, proponowany zespół przyrodniczo – krajobrazowy, obszar objęty SZM

OSIEDLE	SKOLWIN
Jednostka planistyczna	<b>P.S.02</b> <span style="float: right;">powierzchnia 0,96 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> ujęcie wody „Skolwin” i stacja wodociągowa; ciek Przęsocińska Struga z zielenią towarzyszącą
Kierunki:	<b>Funkcja dominująca:</b> ujęcie wody i stacja wodociągowa
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> zachowanie i ochrona ujęcia wody
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> niezbędne elementy zabudowy i zagospodarowania terenu ujęcia wody
	<b>Zasady zabudowy:</b> niska zabudowa wkomponowana w naturalny krajobraz; ograniczony, obszar objęty SZM

OSIEDLE	SKOLWIN
Jednostka planistyczna	<b>P.S.03</b> <span style="float: right;">powierzchnia 125,22 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zieleni leśna – Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, pompownia i zbiorniki wody, ciek Przęsocińska Struga, osuwiska napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia NWN, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
Kierunki:	<b>Funkcja dominująca:</b> zieleni leśna
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi w zakresie turystyki i rekreacji, usługi, pompownia i zbiorniki wody
	<b>Działania zorganizowane:</b> ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu; odtworzenie systemu leśnych ciągów spacerowych z obiektami usługowymi; zieleni leśna do zachowania; wszelkie działania na terenie leśnym zgodne z planem urządzenia lasu
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> wkomponowanie zabudowy i zagospodarowania terenu w krajobraz leśny
	<b>Zasady zabudowy:</b> maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje, zakaz zabudowy strefy 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; wartościowy obszar przyrodniczy objęty SZM, zieleni leśna do zachowania, Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie” – wielofunkcyjna i zrównoważona gospodarka leśna w tym aktywna ochrona przyrody, proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy, ograniczony zakaz zabudowy na osuwiskach

OSIEDLE	SKOLWIN
Jednostka planistyczna	<b>P.S.04</b> <span style="float: right;">powierzchnia 11,60 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, na części obszaru teren wyrobiska po eksploatacji piasku – teren do rekultywacji, zieleń naturalna, ciek naturalny,
Kierunki:	<b>Funkcja dominująca:</b> usługi
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> zabudowa mieszkaniowa, zieleń urządzona i naturalna
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> zachowanie enklawy domów jednorodzinnych; uzupełnienie układu drogowego, ochrona krajobrazu kulturowego i panoramy miasta
	<b>Obszary i zadania strategiczne:</b> doinwestowanie obszaru w usługi, tworzenie nowych miejsc pracy
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie kompozycji przestrzennej enklawy domów jednorodzinnych z wykształceniem lokalnego centrum usługowego; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenie mieszkaniowym; harmonijna pierzeja ulicy zbiorczej oraz sylweta zabudowy od strony terenów kolejowych
	<b>Zasady zabudowy:</b> ograniczony zakaz zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie kolei; w terenach wyznaczonych pod koncentrację usług dopuszcza się punktowo zabudowę mieszkaniową; maksymalna wysokość budynków 3 kondygnacje; zachowanie naturalnych walorów cieków, obszar objęty SZM

OSIEDLE	SKOLWIN
Jednostka planistyczna	<b>P.S.05</b> <span style="float: right;">powierzchnia 99,58 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności skoncentrowana w rejonie ulicy Stołczyńskiej, tereny upraw rolniczych, ogrodniczych, usługi podstawowe, obiekt sakralny, zieleń naturalna, ogrody działkowe, osuwiska i tereny zagrożone ruchami masowymi; ciek Bogdanka i ciek bez nazwy, enklawy zieleni leśnej i zieleni naturalnej, gleby wysokich klas bonitacyjnych (III i IV kl), tereny do rekultywacji, napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia NWN, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
Kierunki:	<b>Funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla, usługi sakralne, zieleń urządzona, sport i rekreacja, zieleń leśna, ogrody działkowe
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona krajobrazu kulturowego; ochrona i rewaloryzacja obszaru dawnej wsi Skolwin, rehabilitacja zabudowy, przekształcenia, uzupełnienia zagospodarowania i zabudowy podporządkowane historycznej strukturze przestrzennej dawnej wsi Skolwin i jej ekspozycji; zachowanie kompozycji istniejących zespołów zabudowy; wzmocnienie lokalnego centrum usługowego, doposażenie w usługi o znaczeniu osiedlowym; uzupełnienie układu drogowego; ochrona dolin cieków wodnych – zakaz zabudowy w ich strefie, ochrona zieleni leśnej; realizacja nowych kompleksów ogrodów działkowych; grunty do zalesienia
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie ekspozycji układu historycznego dawnej wsi Skolwin z dominantą przestrzenną w postaci bryły kościoła przy ul. Inwalidzkiej; ograniczenie w obszarze strefy ekspozycji i strefy ochrony konserwatorskiej lokalizacji zabudowy o parametrach i formach utrudniających lub zakłócających ekspozycję układu przestrzennego dawnej wsi z kościołem na nawsiu m.in. zabudowa wolnostojąca, duży udział terenów zieleni w zabudowie, uzupełnienia zabudowy w gabarytach nie większych niż istniejąca zabudowa; gabaryty zespołów nowej zabudowy realizowanej poza istniejącymi strukturami zróżnicowane w zależności od warunków ekspozycyjnych wartości chronionych, szczególnie panoramy od strony rzeki Odry o max. wysokości ok. 3 kondygnacji; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach zabudowy mieszkaniowej; 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
	<b>Zasady zabudowy:</b> zabudowa jednorodzinna o przeważającej formie budynków wolnostojących; miejscowo, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności na terenach przyległych do drogi zbiorczej, a także na działkach przyległych do istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych 3 kondygnacje; zakaz lokalizacji obiektów wielkogabarytowych; ograniczony zakaz zabudowy na terenie proponowanego użytku ekologicznego; ograniczony zakaz zabudowy na osuwiskach i terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi; zachowanie naturalnych walorów cieków; obszar objęty SZM

OSIEDLE	SKOLWIN
Jednostka planistyczna	<b>P.S.06</b> <span style="float: right;">powierzchnia 64,83 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną niskiej intensywności w rejonie ulicy Stołczyńskiej, ogrody działkowe, enklawy zieleni leśnej – Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, dolina z ciekami wodnymi wraz z roślinnością przybrzeżną, zieleń naturalna, użytek ekologiczny „Dolina strumieni Skolwinki, Stołczyнки i Żółwinki”; osuwiska, napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN
Kierunki:	<b>Funkcja dominująca:</b> zieleń urządzona <b>Funkcje uzupełniające:</b> zieleń leśna, zieleń naturalna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną niskiej intensywności w rejonie ulicy Stołczyńskiej, usługi m.in. turystyki, rekreacji, gastronomii, rozrywki, usługi społeczne np. dla seniorów, itp., ogrody działkowe
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu doliny strumieni, zieleń leśna do zachowania i prowadzenia gospodarki leśnej; utrzymanie cieków wodnych; zagospodarowanie usługowo – rekreacyjne wzgórz przy ul. Stołczyńskiej w nawiązaniu do materiałów historycznych, ochrona krajobrazu kulturowego; tereny do zainwestowania wzdłuż ulicy zbiorczej oraz miejscowo przy ul. Ornej i Karpackiej; uzupełnienie układu drogowego; budowa napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia NWN
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie istniejącej struktury przyrodniczo-krajobrazowej - użytek ekologiczny „Dolina strumieni Skolwinki, Stołczyнки i Żółwinki”; zieleń leśna – Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”; zachowanie naturalnych walorów cieków; tereny otwarte z zielenią wysoką, małe enklawy zabudowy mieszkaniowej; dopuszczenie ekstensywnej zabudowy usługowej na terenach wyznaczonych dla zieleni urządzonej <b>Zasady zabudowy:</b> maksymalna wysokość budynków 3 kondygnacje; wkomponowanie zabudowy w naturalny krajobraz; ograniczony zakaz zabudowy w strefie cieków, na osuwiskach i terenach zagrożonych masowymi ruchami ziemi; zieleń leśna do zachowania; zachowanie naturalnych walorów cieków wodnych, przekształcenie części użytku ekologicznego w rezerwat, obszar objęty SZM

OSIEDLE	SKOLWIN
Jednostka planistyczna	<b>P.S.07</b> <span style="float: right;">powierzchnia 132,78 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> historyczny kompleks fabryki 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; teren do rekultywacji, obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%, stacja elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN/SN „Skolwin”, napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia NWN, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN, kablowe linie elektroenergetyczne najwyższego napięcia NWN, oczyszczalnia ścieków
Kierunki:	<b>Funkcja dominująca:</b> produkcja, w tym produkcja energii, magazyny, składy, przetwórstwo, logistyka, parki technologiczno-naukowe, inkubatory przedsiębiorczości, nauka <b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi, w tym sportu, rekreacji i turystyki wykorzystujące dostęp do akwenów żeglownych, mieszkalnictwo, zieleń naturalna, uprawy łąkarskie, odzysk surowców i unieszkodliwianie odpadów z funkcjami towarzyszącymi, rekultywacja terenu osadników, stacja elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN/SN, oczyszczalnia ścieków, dopuszcza się usługi towarzyszące funkcji podstawowej: handel, gastronomia itp., dopuszczenie budowy elektrociepłowni
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> restrukturyzacja i rewitalizacja obszaru; rekultywacja terenu; , ochrona krajobrazu kulturowego, przekształcenia istniejącej zabudowy fabryki papieru uwzględniające jej historyczną strukturę przestrzenną oraz wymogi ochrony przeciwpowodziowej; uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> istniejąca zabudowa do uzupełnień i przekształceń, ekspozycja obszaru od strony rzeki Odry; funkcję mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie w terenie koncentracji usług; ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią <b>Zasady zabudowy:</b> gabaryty zabudowy uwzględniające ekspozycję obszaru od strony rzeki Odry; wysokość obiektów i urządzeń wg potrzeb technologicznych

OSIEDLE	SKOLWIN
Jednostka planistyczna	<b>P.S.08</b> powierzchnia 4,75 ha
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności, usługi podstawowe
Kierunki:	<b>Funkcja dominująca:</b> zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> zabudowa jednorodzinna, usługi głównie dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> rehabilitacja, restrukturyzacja i rewitalizacja obszaru; uzupełnienia istniejącej struktury przestrzennej, poprawa standardu i warunków mieszkaniowych, ochrona krajobrazu kulturowego
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> przekształcenia i uzupełnienia istniejącej zabudowy; harmonijna pierzeja ulicy zbiorczej oraz sylweta zabudowy od strony terenów kolejowych
	<b>Zasady zabudowy:</b> uzupełnienia zabudowy w gabarytach nie większych niż istniejąca zabudowa, obszar objęty SZM

OSIEDLE	SKOLWIN
Jednostka planistyczna	<b>P.S.09</b> powierzchnia 45,38 ha
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> usługi sportu, rekreacji i wypoczynku wykorzystujące dostęp do wody, teren wody wraz z roślinnością przybrzeżną, boiska sportowe, zabudowa mieszkaniowa, zieleń naturalna, obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%, napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia NWN, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
Kierunki:	<b>Funkcja dominująca:</b> usługi sportu (głównie sportów wodnych), rekreacji, turystyki wodnej (przystanie wodne, naprawy jednostek i sprzętu pływającego, działalność edukacyjna)
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi, usługi towarzyszące funkcji dominującej (hotelarstwo, gastronomia), drobna wytwórczość związana z funkcją dominującą (np. sztuknictwo), mieszkalnictwo, tereny zieleni urządzonej i naturalnej, wody, uprawy łąkarskie
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu rozlewiska Odry; ochrona krajobrazu kulturowego i panoramy miasta, restrukturyzacja i rewitalizacja obszaru, spójne zagospodarowanie całego obszaru np. poprzez sporządzenie całościowej koncepcji funkcjonalno-przestrzennej; zachowanie i możliwość przebudowy istniejących obiektów sportowych; dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej; wykształcenie uzupełniającego układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> duży udział terenów zieleni; harmonijna pierzeja ulicy zbiorczej oraz sylweta zabudowy od strony rzeki Odry; ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią
	<b>Zasady zabudowy:</b> zabudowa ekstensywna w formie enklaw podporządkowana i wkomponowana w lokalny krajobraz przyrodny; zakaz lokalizacji obiektów wielkogabarytowych – nie dotyczy obiektu boiska sportowego z towarzyszącym zapleczem; wskazana realizacja kompleksu sportów wodnych; dopuszcza się mieszkalnictwo w postaci pojedynczych lokali mieszkalnych przy obiektach usługowych; zakaz zabudowy na wskazanych terenach zieleni naturalnej, zachowanie rowów i kanałów otwartych, obszar objęty SZM

OSIEDLE	SKOLWIN
Jednostka planistyczna	<b>P.S.10</b> powierzchnia 113,55 ha
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> Wyspa Skolwiński Ostrów - zieleń naturalna; roślinność typowa dla podmokłych obszarów przyrodnych, wody i kanały wodne, obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%,
Kierunki:	<b>Funkcja dominująca:</b> zieleń naturalna
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona wartości przyrodniczych i ekologicznych, obszar naturalny, do przeobrażeń drogą sukcesji naturalnej roślinności istniejącej, ochrona krajobrazu kulturowego i panoramy miasta
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> ochrona i zachowanie naturalnego środowiska i krajobrazu wyspy z rozlewiskiem Odry
	<b>Zasady zabudowy:</b> zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi, proponowany zespół przyrodniczo – krajobrazowy, obszar objęty SZM

OSIEDLE	SKOLWIN
Jednostka planistyczna	<b>P.S.11</b> <span style="float: right;">powierzchnia 82,39 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> uprawy łąkarskie, system kanałów melioracyjnych, wały przeciwpowodziowe, obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%, napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia NWN, napowietrzna linia elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN
Kierunki:	<b>Funkcja dominująca:</b> uprawy łąkarskie
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> zakaz zmiany ukształtowania terenu – nie dotyczy modernizacji i rozbudowy wałów przeciwpowodziowych, ochrona krajobrazu kulturowego i panoramy miasta
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> ochrona krajobrazu, zachowanie rowów i kanałów otwartych <b>Zasady zabudowy:</b> obszar objęty SZM

OSIEDLE	SKOLWIN
Jednostka planistyczna	<b>P.S.12</b> <span style="float: right;">powierzchnia 29,34 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> tereny upraw rolniczych, cieki wodne Bogdanka i ciek bez nazwy wraz z roślinnością przybrzeżną, tereny zieleni leśnej i zieleni naturalnej, gleby wysokich klas bonitacyjnych (III i IV kl), osuwiska, napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia NWN
Kierunki:	<b>Funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna <b>Funkcje uzupełniające:</b> zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, głównie dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców, usługi 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), zieleni urządzona, usługi turystyki, usługi sportu i rekreacji, zieleni leśna, ochrona krajobrazu kulturowego
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona krajobrazu kulturowego, ochrona i zachowanie istniejących cieków wodnych i zieleni leśnej; realizacja nowych zespołów mieszkaniowych z wykształceniem lokalnego centrum usługowego; wykształcenie uzupełniającego układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> wkomponowanie zabudowy w krajobraz naturalny, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, miejscowo, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności na terenach przyległych do dróg lokalnych i ulicy zbiorczej; gabaryty zespołów nowej zabudowy zróżnicowane w zależności od warunków ekspozycyjnych terenu, duży udział terenów zieleni w zabudowie mieszkaniowej; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach zabudowy mieszkaniowej; zakaz zabudowy strefy cieków wodnych <b>Zasady zabudowy:</b> zabudowa jednorodzinna o przeważającej formie budynków wolno stojących; maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych 3 kondygnacje nadziemne; koncentracja zabudowy wzdłuż ulicy zbiorczej oraz wzdłuż ulic lokalnych; ograniczony zakaz zabudowy na terenie proponowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ograniczony zakaz zabudowy na osuwiskach, obszar objęty SZM



OSIEDLE	SKOLWIN
Jednostka planistyczna	<b>P.S.13</b> <span style="float: right;">powierzchnia 25,07 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> tereny upraw rolniczych, ogrody działkowe, zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zielenie nieurządzone, gleby wysokich klas bonitacyjnych (III i IV kl), napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia NWN
Kierunki:	<b>Funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, głównie dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców oraz usługi ponadlokalne 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), zielenie urządzone
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona krajobrazu kulturowego; realizacja nowych zespołów mieszkaniowych z wykształceniem lokalnego centrum usługowego przekształcenia funkcjonalne zachowaniem ciągłości obszarów zagospodarowanych zielenią; przekształcenie istniejących ogrodów działkowych w ograniczonym zakresie, głównie na potrzeby usług sportu i rekreacji z dużą ilością zieleni urządzonej; wykształcenie uzupełniającego układu drogowego; rewaloryzacja dawnego cmentarza z adaptacją na park osiedlowy
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie ekspozycji układu historycznego dawnej wsi Skolwin z dominantą w formie bryły kościoła; ograniczenie w obszarze strefy ekspozycji lokalizacji zabudowy zwartej, wysokiej lub o formach utrudniających lub zakłócających ekspozycję dawnej wsi; dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności na: terenach przyległych do dróg lokalnych i ulicy zbiorczej oraz na terenach wskazanych w miejscowym planie; 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
	<b>Zasady zabudowy:</b> zabudowa jednorodzinna o przeważającej formie budynków wolno stojących; maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych 3 kondygnacje nadziemne; koncentracja wyższej zabudowy wzdłuż ulicy zbiorczej oraz wzdłuż ulic lokalnych; w obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się małe zespoły zabudowy jednorodzinnej, głównie szeregowej; w terenie wyznaczonym dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się punktowo zabudowę usługową na zasadach określonych w miejscowym planie, obszar objęty SZM

OSIEDLE	SKOLWIN
Jednostka planistyczna	<b>P.S.14</b> <span style="float: right;">powierzchnia 13,76 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, ośrodek wychowawczy, usługi podstawowe, zielenie nieurządzone
Kierunki:	<b>Funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla, usługi ponadlokalne z zakresu infrastruktury społecznej, zielenie urządzone, usługi sportu i rekreacji
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> przekształcenia i uzupełnienia istniejącej zabudowy uwzględniające jej historyczną strukturę przestrzenną; zachowanie kompozycji istniejących zespołów zabudowy, ochrona krajobrazu kulturowego i panoramy miasta; uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> wkomponowanie zabudowy w krajobraz naturalny; uzupełnienia zabudowy w gabarytach nie większych niż istniejąca zabudowa
	<b>Zasady zabudowy:</b> duży udział terenów zieleni w zabudowie; 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 nadziemne; obszar objęty SZM

OSIEDLE	SKOLWIN
Jednostka planistyczna	<b>P.S.15</b> powierzchnia 1,64 ha
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> obiekty magazynowe, produkcyjne i składy; zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> wkomponowanie nowej zabudowy w istniejący krajobraz zespołu mieszkalnego przy dawnej fabryce papieru, kontynuowanie charakteru zabudowy, ochrona krajobrazu kulturowego
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> harmonijna pierzeja ulicy zbiorczej oraz sylweta zabudowy od strony terenów kolejowych
	<b>Zasady zabudowy:</b> zabudowa wolnostojąca wzdłuż ulicy zbiorczej w parametrach zabudowy istniejącej

OSIEDLE	SKOLWIN
Jednostka planistyczna	<b>P.S.16</b> powierzchnia 23,85 ha
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny upraw rolniczych, usługi podstawowe, zieleń leśna i zieleń naturalna
Kierunki:	<b>Funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla, usługi ponadlokalne, zieleń urządzone, usługi sportu i rekreacji, zieleń leśna
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> zachowanie kompozycji istniejących zespołów zabudowy, przekształcenia istniejącej zabudowy i uzupełnienia uwzględniające jej historyczną strukturę przestrzenną; realizacja nowego zespołu zabudowy z wykształceniem lokalnego centrum usług osiedlowych, ochrona krajobrazu kulturowego i panoramy miasta; uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> 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
	<b>Zasady zabudowy:</b> 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 nadziemne, duży udział zieleni w zabudowie; ograniczony zakaz zabudowy na terenie proponowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, zachowanie naturalnych walorów otwartych cieków, obszar objęty SZM

OSIEDLE	SKOLWIN
Jednostka planistyczna	<b>P.S.17</b> <span style="float: right;">powierzchnia 81,05 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności skoncentrowana w rejonie ulicy Stołczyńskiej, Celulozowej, tereny upraw rolniczych, ogrodniczych, usługi podstawowe (w tym szkoła podstawowa), ogrody działkowe, ciek Bogdanka i ciek bez nazwy wraz z roślinnością przybrzeżną, tereny zieleni leśnej i zieleni naturalnej, gleby wysokich klas bonitacyjnych (III i IV kl); osuwiska i obszary zagrożone ruchami masowymi, napowietrzna linia elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN
Kierunki:	<b>Funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna <b>Funkcje uzupełniające:</b> zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, głównie dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców 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), zieleni urządzonej, sport i rekreacja, zieleni leśna, uprawy ogrodnicze i sadownicze, ogrody działkowe
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona krajobrazu kulturowego, zachowanie istniejących cieków wodnych i zieleni leśnej; restrukturyzacja i rewitalizacja obszaru w rejonie ul. Stołczyńskiej i Celulozowej; realizacja nowych terenów mieszkaniowych z wykształceniem usług osiedlowych; uzupełnienie układu drogowego; realizacja nowych kompleksów ogrodów działkowych
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie ekspozycji układu historycznego dawnej wsi Skolwin; ograniczenie w obszarze strefy ekspozycji lokalizacji zabudowy zwartej, wysokiej lub o formach utrudniających lub zakłócających ekspozycję dawnej wsi, duży udział terenów zieleni w zabudowie; miejscowo, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności na: terenach przyległych do drogi zbiorczej oraz do dróg lokalnych, punktowo na działkach przyległych do istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i w skoncentrowanej formie na wyznaczonych terenach, 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; 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 proponowanych użytków ekologicznych; w sąsiedztwie zieleni leśnej i doliny cieków wkomponowanie zabudowy w krajobraz naturalny <b>Zasady zabudowy:</b> zabudowa jednorodzinna o przeważającej formie budynków wolno stojących; maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych 3 kondygnacje nadziemne, duży udział terenów zieleni w zabudowie; zakaz lokalizacji obiektów wielkogabarytowych; ograniczony zakaz zabudowy na osuwiskach i terenach zagrożonych ruchami masowymi oraz na terenach proponowanych użytków ekologicznych, obszar częściowo objęty SZM

OSIEDLE	SKOLWIN
Jednostka planistyczna	<b>P.S.18</b> <span style="float: right;">powierzchnia 0,32 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> teren zabudowany, zabudowa mieszkaniowa, usługowa
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> usługi
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> wkomponowanie istniejącej zieleni wysokiej w zagospodarowanie terenu, z dopuszczeniem wycinki istniejących drzew pod nową zabudowę i uzbrojenie terenu, ochrona krajobrazu kulturowego
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zabudowa wolno stojąca wzdłuż ulicy <b>Zasady zabudowy:</b> maksymalna wysokość zabudowy nieprzekraczająca zabudowy istniejącej

OSIEDLE	SKOLWIN
Jednostka planistyczna	<b>P.S.19</b> <span style="float: right;">powierzchnia 121,83 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa, tereny upraw rolniczych, nieużytki, osuwiska, ciek, napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia NWN
Kierunki:	<b>Funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna <b>Funkcje uzupełniające:</b> 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, usługi sportu i rekreacji, uprawy ogrodnicze i sadownicze
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona krajobrazu kulturowego, zachowanie istniejących cieków wodnych; wkomponowanie nowej zabudowy w krajobraz naturalny z uwzględnieniem warunków ekspozycyjnych; realizacja nowych terenów mieszkaniowych z wykształceniem usług lokalnych podstawowych; wykształcenie uzupełniającego układu drogowego; budowa napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia NWN
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> 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, duży udział terenów zielonych w zabudowie; 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; wykształcenie ciągłej struktury ciągów pieszych, stanowiącej powiązanie zespołów zabudowy mieszkaniowej z terenami koncentracji usług, ukształtowanie harmonijnego sąsiedztwa krajobrazowego wokół ustanowionego użytku ekologicznego; w sąsiedztwie zieleni leśnej i doliny cieków wkomponowanie zabudowy w krajobraz naturalny <b>Zasady zabudowy:</b> zabudowa jednorodzinna o przeważającej formie budynków wolnostojących; maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych 3 kondygnacje nadziemne, duży udział terenów zielonych; zakaz lokalizacji obiektów wielkogabarytowych; ograniczony zakaz zabudowy na osuwiskach - ograniczony zakaz zabudowy na terenie proponowanego użytku ekologicznego, obszar częściowo objęty SZM