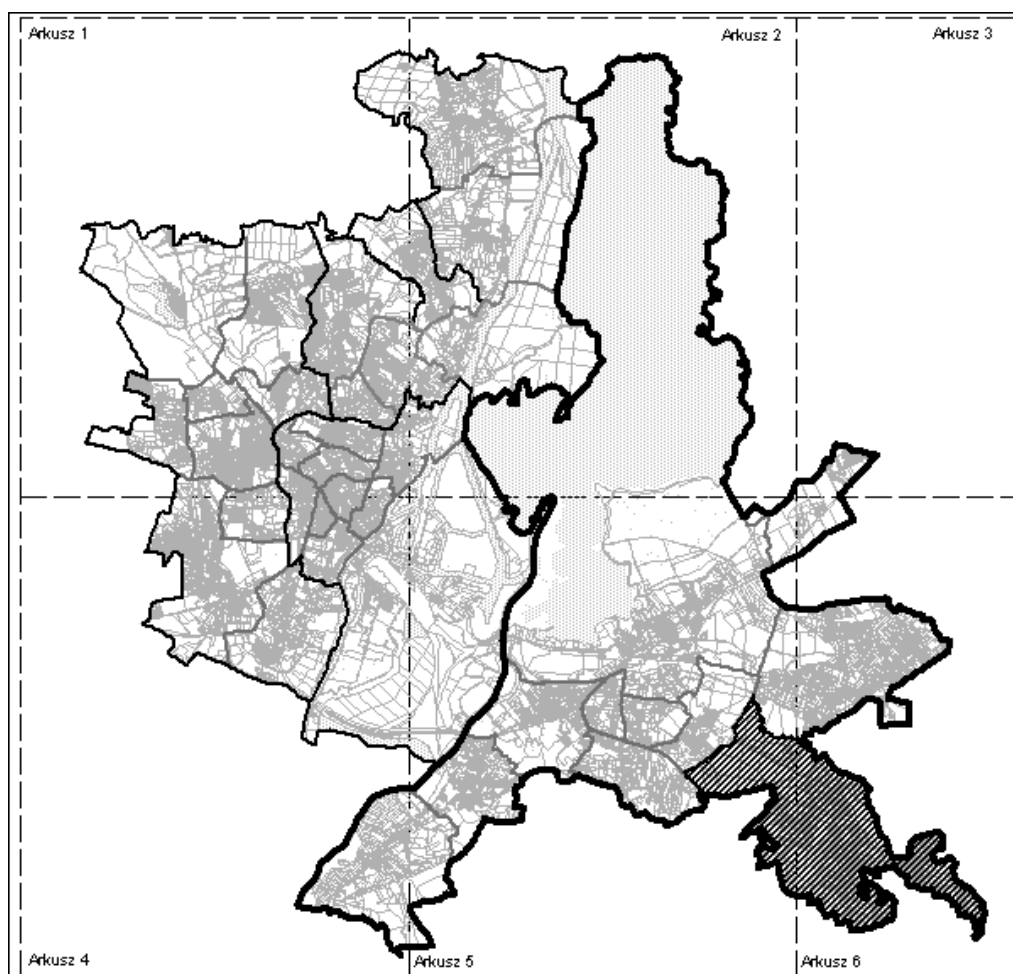




OSIEDLE PŁONIA-ŚMIERDNICA-JEZIERZYCE

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 jednorodziną 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	<p>stan zainwestowania: las, łąki, niewielkie tereny pastwisk i upraw polowych, magistrala gazowa wysokiego i średniego ciśnienia; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;</p> <p>ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: magistrala gazowa wysokiego ciśnienia wzdłuż ul. Szosa Stargardzka, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV; część obszaru zagrożona powodzią;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: zieleń leśna;</p> <p>funkcje uzupełniające: dopuszcza się prowadzenie szlaków turystycznych i lokalizację obiektów i urządzeń turystyki i rekreacji dopuszczonych planem;</p> <p>działania zorganizowane: ochrona cennych zasobów przyrody;</p>
Polityka przestrzenna	<p>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;</p> <p>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;</p> <p>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;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu; zieleń leśna z elementami urządzeń turystyki i rekreacji;</p> <p>zasady zabudowy: zakaz zabudowy za wyjątkiem: obiektów służących gospodarce leśnej oraz obiektów i urządzeń turystyki i rekreacji dopuszczonych planem;</p> <p>komunikacja: dojazd z ul. Szosa Stargardzka, po przebudowie ul. Szosa Stargardzka do parametrów drogi ekspresowej obsługa poprzez lokalną sieć ulic;</p> <p>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 inżynierskich;</p> <p>ochrona przyrody: Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Dolina Płoni”, teren objęty SZM, specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;</p>



OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Nr jednostki planistycznej	D.J.02
Powierzchnia w ha	34,60
Uwarunkowania	<p>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;</p> <p>ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;</p> <p>ochrona zabytków: występowanie reliktywów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego; występowanie wartościowych elementów krajobrazu;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: magistrala gazowa wysokiego ciśnienia, istniejące ogrody działkowe; część obszaru zagrożona powodzią;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: usługi turystyki, rekreacji i wypoczynku z dużą ilością zieleni, głównie, jako zaplecze gastronomiczne, sanitarne dla turystyki wodnej;</p> <p>funkcje uzupełniające: turystyka wodna; obiekty i urządzenia inżynierskie, 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;</p> <p>działania zorganizowane: zmiana przeznaczenia części gruntów leśnych na cele nieleśne; procedura wywłaszczeń na cele publiczne, ochrona cennych zasobów przyrodniczych;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: tereny nie zainwestowane przeznacza się pod ekstensywne zainwestowanie miejskie z ograniczeniami wynikającymi z ochrony środowiska i krajobrazu;</p> <p>obszary do zainwestowania: obszar jednostki poza zespołem ogrodów działkowych i siedliskami przyrodniczymi podlegającymi ochronie;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: ochrona środowiska naturalnego i ochrona krajobrazu – na części terenu wprowadzenie ochrony prawnej np. projektowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: wkomponowanie nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe;</p> <p>zasady zabudowy: zabudowa wolno stojąca wkomponowana w istniejący krajobraz o wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych;</p> <p>komunikacja: dojazd z ul. Szosa Stargardzka, po przebudowie ul. Szosa Stargardzka do parametrów drogi ekspresowej obsługa poprzez lokalną sieć ulic;</p> <p>inżynieria: istniejące magistrale oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; stacja gazowa do zachowania, przebudowy i rozbudowy, realizacja nowych sieci i obiektów inżynierskich;</p> <p>ochrona przyrody: specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000, teren objęty SZM, projektowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Dolina Płoni”, zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;</p> <p>ochrona zabytków: występuje strefa WII ochrony archeologicznej;</p>



OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Nr jednostki planistycznej	D.J.03
Powierzchnia w ha	39,84
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: las, oczyszczalnia ścieków, rzeka Płonia, magistrała wodociągowa, magistrała gazowa wysokiego i średniego ciśnienia; rurowod tłoczny ścieków;</p> <p>ochrona przyrody: występowanie wartościowych obiektów przyrodniczych: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;</p> <p>ochrona zabytków: występowanie reliktywów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego; występowanie na całej jednostce wartościowych elementów krajobrazu;</p> <p>Kolizje, konflikty, bariery: magistrała gazowa wysokiego ciśnienia; część obszaru zagrożona powodzią;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: zieleń leśna;</p> <p>funkcje uzupełniające: usługi, turystyka wodna (szlak kajakowy), infrastruktura techniczna; dopuszcza się prowadzenie szlaków turystycznych;</p> <p>działania zorganizowane: dopuszcza się zmianę przeznaczenia części gruntów leśnych na cele nieleśne na potrzeby realizacji infrastruktury technicznej, ochrona cennych zasobów przyrodniczych;</p>
Polityka przestrzenna	<p>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;</p> <p>obszary do zainwestowania: teren oczyszczalni ścieków oraz korytarze infrastruktury technicznej;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: wprowadzenie ochrony prawnej z uwagi na: projektowany na części obszaru zespół przyrodniczo-krajobrazowy;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu; zieleń leśna z elementami urządzeń turystyki i rekreacji;</p> <p>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;</p> <p>komunikacja: dojazd z ulic: Szosa Stargardzka i Przylesie; po przebudowie ul. Szosa Stargardzka do parametrów drogi ekspresowej obsługa poprzez lokalną sieć ulic;</p> <p>inżynieria: oczyszczalnia ścieków do likwidacji, istniejące magistrale oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; budowa rurowodów tłocznych ścieków, realizacja nowych sieci i obiektów inżynierskich;</p> <p>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;</p> <p>ochrona zabytków: występuje strefa WII ochrony archeologicznej;</p>



OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Nr jednostki planistycznej	D.J.04
Powierzchnia w ha	290,35
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: las; magistrala gazowa wysokiego i średniego ciśnienia, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;</p> <p>ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego; specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: magistrala gazowa wysokiego ciśnienia, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV; część obszaru położona w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: zieleń leśna;</p> <p>funkcje uzupełniające: dopuszcza się prowadzenie szlaków turystycznych i lokalizację urządzeń turystyki i rekreacji, gospodarkę rybacką, teren byłej boczniczy kolejowej przeznaczony na ciąg pieszo-rowerowy prowadzący z osiedla Zdroje do osiedla Płonia, infrastruktura techniczna;</p> <p>działania zorganizowane: dopuszcza się przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nieleśne; procedura wywłaszczeń na cele publiczne, ochrona wartościowych zasobów przyrody;</p>
Polityka przestrzenna	<p>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;</p> <p>obszary do zainwestowania: teren wzdłuż byłej boczniczy kolejowej, o ile nie spowoduje to znaczącego zagrożenia dla stanu siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków podlegających ochronie; obszar leśny zgodnie z planem urządzenia lasu;</p> <p>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 Trzciny w celu zrealizowania ulicy zbiorczej;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: utrzymanie środowiska naturalnego i krajobrazu; zieleń leśna z elementami urządzeń turystyki;</p> <p>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;</p> <p>komunikacja: obsługa z ulic: Trzciny i Koziej; trasy rowerowe: wzdłuż byłej boczniczy kolejowej, wzdłuż ul. Trzciny oraz na przedłużeniu ul. Koziej;</p> <p>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 tłoczego ścieków; dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynierskich;</p> <p>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;</p>



OSIEDLE	PŁONIA-ŚMIERDNICA-JEZIERZYCE
Nr jednostki planistycznej	D.J.05
Powierzchnia w ha	38,03
Uwarunkowania	<p>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;</p> <p>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;</p> <p>ochrona zabytków: występują relikty osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego, wartościowe elementy krajobrazu; występowanie obiektów w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: magistrala gazowa wysokiego ciśnienia; część obszaru zagrożona powodzią;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: zieleń leśna;</p> <p>funkcje uzupełniające: usługi, w tym handlu w obiektach o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m²; turystyka wodna (szlak kajakowy); na gruntach leśnych dopuszcza się prowadzenie szlaków turystycznych i lokalizację urządzeń turystyki i rekreacji;</p> <p>działania zorganizowane: przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nieleśne; procedura wywłaszczeń na cele publiczne, ochrona cennych zasobów przyrodniczych;</p>
Polityka przestrzenna	<p>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;</p> <p>obszary do zainwestowania: tereny poza obszarem leśnym, o ile nie spowoduje to znaczącego zagrożenia dla stanu siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków podlegających ochronie;</p> <p>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;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu; struktura przestrzenna do zachowania i uzupełnień, wkomponowanie nowego zainwestowania w istniejący krajobraz;</p> <p>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;</p> <p>kommunikacja: dojazd z ulic: Szosa Stargardzka, prof. Żuka, Przylesie;</p> <p>inżynieria: istniejące magistrale i kolektor oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy, budowa rurociągu tłoczego ścieków; realizacja nowych sieci i obiektów inżynierskich;</p> <p>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;</p> <p>ochrona zabytków: występuje strefa VIII ochrony archeologicznej, występują strefy ochrony konserwatorskiej, zabytki w gminnej ewidencji zabytków chronione w planie;</p>



OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Nr jednostki planistycznej	D.J.06
Powierzchnia w ha	20,22
Uwarunkowania	<p>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;</p> <p>ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego; specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;</p> <p>ochrona zabytków: występowanie obiektów w ewidencji konserwatorskiej;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: produkcja i składy, usługi, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;</p> <p>funkcje uzupełniające: zielen izolacyjna, obsługa komunikacji; dopuszcza się usługi transportowe;</p> <p>działania zorganizowane: rehabilitacja obszaru zabudowy;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: przekształcenie istniejącej zabudowy przemysłowej na działalność produkcyjną i usługową; zalecana całościowa koncepcja zagospodarowania terenu;</p> <p>obszary do zainwestowania: cały obszar jednostki;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: rozwój gospodarczy związany z powiększeniem ilości miejsc pracy;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: struktura przestrzenna do przekształceń, adaptacji i uzupełnień; należy dążyć do wprowadzenia pasów zieleni izolacyjnej od strony terenów mieszkaniowych;</p> <p>zasady zabudowy: zakaz lokalizowania funkcji mieszkaniowej; forma nowej zabudowy dostosowana do wymagań kształtowania ładu przestrzennego w pierzejach ulic: Szosa Stargardzka, Balińskiego;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z ulic: Szosa Stargardzka, K. Balińskiego;</p> <p>inżynieria: istniejące kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i obiektów inżynierskich;</p> <p>ochrona przyrody: postulowana zmiana granic otuliny SPK, specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;</p>



OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Nr jednostki planistycznej	D.J.07
Powierzchnia w ha	11,39
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowo-usługowa, ogrody działkowe, zasilanie w wodę, gaz i energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;</p> <p>ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego; specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;</p> <p>ochrona zabytków: występowanie wartościowych elementów krajobrazu;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: obszar w strefie uciążliwości od ulicy zbiorczej – ul. Balińskiego;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi np. handlu, rzemiosła;</p> <p>funkcje uzupełniające: ogrody działkowe;</p> <p>działania zorganizowane: rehabilitacji obszaru zabudowy;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: tereny przeznacza się pod zainwestowanie miejskie; należy dążyć do adaptacji zabudowy mieszkaniowej w pierzei ul. Balińskiego (pierwsza linia zabudowy) na cele usługowe;</p> <p>obszary do zainwestowania: cały obszar;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: zachowanie historycznej pierzei ulic: Balińskiego i Trzcinowej;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>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;</p> <p>zasady zabudowy: zabudowa w typie zabudowy lokalnej w pierzei ulic: Balińskiego i Trzcinowej dostosowana do wymagań ochrony krajobrazu kulturowego;</p> <p>komunikacja: obsługa z ulic: Balińskiego, Trzcinowej;</p> <p>inżynieria: istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy, realizacja nowych sieci;</p> <p>ochrona przyrody: postulowana zmiana granic otuliny SPK, specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000, fragment terenu objęty SZM;</p> <p>ochrona zabytków: na części obszaru do ustalenia w planie strefa ochrony konserwatorskiej;</p>



OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Nr jednostki planistycznej	D.J.08
Powierzchnia w ha	142,92
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa, usługowa, zielen 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;</p> <p>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, zielen leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”; specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;</p> <p>ochrona zabytków: występowanie elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej i ponadlokalnej, wartościowych elementów krajobrazu, reliktyw osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego; występowanie obiektów w ewidencji konserwatorskiej, obiekt wpisany do rejestru zabytków – kościół p.w. św. Rodziny przy ul. Klonowej 16;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV; brak pełnego uzbrojenia terenu;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;</p> <p>funkcje uzupełniające: usługi, w tym: sportu i rekreacji z dużą ilością zieleni, handlu w obiektach o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m², zdrowia i opieki społecznej; skoncentrowana produkcja rolnicza (stawy rybne) i ogrodnicza, zielen leśna, zielen parkowa;</p> <p>działania zorganizowane: dopuszcza się przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nieleśne; procedura wywłaszczeń na cele publiczne, budowa infrastruktury inżynierskiej, ochrona wartościowych zasobów przyrodniczych głównie wzdłuż cieku Leszczyniec, ochrona zasobów kulturowych, doinwestowanie obszaru w usługi osiedlowe;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: poza terenem produkcji rolniczej wszystkie tereny przeznaczają się pod zainwestowanie miejskie, tereny w rejonie ul. Sennej rezerwuje się na cele usług publicznych;</p> <p>obszary do zainwestowania: cały teren jednostki;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: w rejonie ulic Klonowa i Uczniowska – obszary renowacji i rehabilitacji zabudowy i infrastruktury technicznej;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: struktura przestrzenna do utrzymania i uzupełnień; rewaloryzacja historycznego zespołu zabudowy przy ul. Klonowej;</p> <p>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”;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z ulic: Trzcinowej i Uczniowskiej;</p> <p>Inżynieria: istniejąca pompownia wody oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i obiektów inżynierskich; elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania;</p> <p>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”;</p> <p>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;</p>



OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Nr jednostki planistycznej	D.J.09
Powierzchnia w ha	14,89
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: las, zieleń naturalna, tereny w użytkowaniu rolniczym;</p> <p>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;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: brak uzbrojenia terenu;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: usługi sportu i rekreacji z dużą ilością zieleni;</p> <p>funkcje uzupełniające: zieleń leśna; poza obszarem SPK „Puszcza Bukowa” oraz SZM dopuszcza się ograniczone wprowadzenie funkcji mieszkaniowej, jako mieszkania funkcyjne przy obiektach usługowych;</p> <p>działania zorganizowane: ochrona środowiska i krajobrazu, dopuszcza się przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nieleśne; procedura wywłaszczeń na cele publiczne;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: tereny nieleśne (poza obszarem SPK „Puszcza Bukowa”) przeznaczają się pod zainwestowanie miejskie;</p> <p>obszary do zainwestowania: obszary użytkowane rolniczo przeznaczyć pod zainwestowanie miejskie;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: ochrona zasobów przyrody;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: zachowanie istniejącego układu krajobrazowego z możliwością wprowadzenia zabudowy zharmonizowanej z otoczeniem;</p> <p>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”;</p> <p>komunikacja: dojazd głównie z ul. Deszczowej;</p> <p>inżynieria: dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynierskich;</p> <p>ochrona przyrody: część terenu w granicach SPK „Puszcza Bukowa”, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, fragment terenu objęty SZM, specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;</p>



OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Nr jednostki planistycznej	D.J.10
Powierzchnia w ha	31,77
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa, ogrody działkowe, zieleni urządzonej, zasilanie w wodę, gaz i energię poprzez istniejący system uzbrojenia;</p> <p>ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego; specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;</p> <p>ochrona zabytków: występowanie relikwii osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego oraz wartościowych elementów krajobrazu;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: brak kanalizacji sanitarnej;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z niezbędnymi obiektami infrastruktury, ogrody działkowe;</p> <p>funkcje uzupełniające: zieleni urządzonej w obszarze zabudowy mieszkaniowej, zieleni naturalna wzdłuż cieku Leszczyniec;</p> <p>działania zorganizowane: dopuszcza się przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nieleśne, procedura wywłaszczeń na cele publiczne, ochrona cennych zasobów przyrodniczych wzdłuż cieku Leszczyniec;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: wszelkie działania inwestycyjne dostosowane do istniejących walorów przyrodniczych;</p> <p>obszary do zainwestowania: grunty budowlane - tereny zabudowy mieszkaniowej;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: zmiana granic miasta w rejonie ul. Sennej;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: struktura przestrzenna do utrzymania i uzupełnienia nową zabudową, zachowanie ogrodów działkowych;</p> <p>zasady zabudowy: budynki o maksymalnej wysokości do 3 kondygnacji (ostatnia kondygnacja w dachu), zabudowa w bezpośrednim sąsiedztwie SPK dostosowana do działań ochronnych ustalonych w planie ochrony parku;</p> <p>komunikacja: obsługa z ulic: Sennej i Nad Strumieniem;</p> <p>inżynieria: istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy, realizacja nowych sieci i obiektów inżynierskich;</p> <p>ochrona przyrody: specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000, teren objęty SZM, otulina SPK;</p> <p>ochrona zabytków: na części terenu ogrodów działkowych w dolinie strumienia Leszczyniec do ustalenia w planie strefa ochrony konserwatorskiej, występuje strefa W III ochrony archeologicznej;</p>



OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Nr jednostki planistycznej	D.J.11
Powierzchn. w ha	199,73
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: zielen naturalna, nieużytki, tereny w użytkowaniu rolniczym (sady, uprawy polowe), tereny górnicze, zakończona eksploatacja złóż septariowych (i gliny), wyrobiska poeksploatacyjne, udokumentowane złoża kopaliny; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, brak pełnego uzbrojenia terenu;</p> <p>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;</p> <p>ochrona zabytków: występowanie wartościowych elementów krajobrazu oraz reliktyw osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV; możliwość eksploatacji złóż złóż septariowych;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: rekreacja, usługi sportu i turystyki oraz obiekty związane z ich obsługą - z dużą ilością zieleni towarzyszącej;</p> <p>funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obiekty inżynierskie, usługi, zielen leśna, tymczasowe użytkowanie rolnicze; dopuszcza się ograniczone wprowadzenie funkcji mieszkaniowej, jako mieszkania funkcyjne przy obiektach usługowych; zielen naturalna wzdłuż ciek Leszczyniec; złoża złóż septariowych do eksploatacji;</p> <p>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;</p>
Polityka przestrzenna	<p>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;</p> <p>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;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: wprowadzenie ochrony prawnej z uwagi na projektowany na części obszaru użytek ekologiczny, stworzenie miejsca rekreacji i wypoczynku dla mieszkańców miasta;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>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;</p> <p>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;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z ulic: Klonowej, Nad Strumieniem, Stepowej, Do Glinnej i Spokojnej;</p> <p>inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; realizacja nowych sieci i obiektów inżynierskich;</p> <p>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;</p> <p>ochrona zabytków: występują strefy W II i W III ochrony archeologicznej;</p>



OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Nr jednostki planistycznej	D.J.12
Powierzchnia w ha	87,33
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: fermy drobiu, tereny w użytkowaniu rolniczym (uprawy polowe, sady), zieleń leśna, zasilanie w wodę, gaz i energię poprzez istniejący system uzbrojenia;</p> <p>ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, gleby wysokich klas bonitacyjnych; specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;</p> <p>ochrona zabytków: występowanie reliktywów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: istniejące obiekty fermowe o obsadzie większej niż 10 sztuk dużych; brak pełnego uzbrojenia terenu;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: rolnicza przestrzeń produkcyjna - skoncentrowana produkcja rolnicza i spożywcza, działalność produkcyjna, magazyny i składy (głównie we wschodniej części obszaru);</p> <p>funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa, usługi głównie sportu i rekreacji z dużą ilością zieleni, zieleń leśna;</p> <p>działania zorganizowane: dopuszcza się przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne; procedura wywłaszczeń na cele publiczne, skomunikowanie terenów pod zabudowę;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: utrzymanie i uzupełnienie zabudowy w formie nieuciążliwej dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</p> <p>obszary do zainwestowania: obszar jednostki poza terenami leśnymi i znajdującymi się w bezpośrednim sąsiedztwie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: zmiana granicy miasta w rejonie ul. Dobropole (północna i południowa część jednostki);</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>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;</p> <p>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”;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z ulic: Spokojnej i Dobropole; trasa rowerowa wzdłuż ul. Dobropole;</p> <p>inżynieria: istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy, realizacja nowych sieci i obiektów inżynierskich;</p> <p>ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000, niewielkie fragmenty terenu objęte SZM, zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;</p> <p>ochrona zabytków: występuje strefa W III ochrony archeologicznej;</p>



OSIEDLE	PŁONIA-ŚMIERDNICA-JEZIERZYCE
Nr jednostki planistycznej	D.J.13
Powierzchnia w ha	162,40
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa (głównie jednorodzinna), usługowa (szkoła podstawowa, biblioteka, kościół), usługi handlu, fermy drobiu, rzemiosło, zielen naturalna, Śmierdnicki Potok, strumień Czerwonak, tereny upraw polowych, sady, nieużytki, udokumentowane złoża kopalin; magistrała wodociągowa, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, zasilanie w wodę, gaz i energię oraz kanalizację poprzez istniejący system uzbrojenia;</p> <p>ochrona przyrody: ciek Śmierdnicki Potok z roślinnością przybrzeżną, Czerwonak, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego; specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;</p> <p>ochrona zabytków: występowanie elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej i ponadlokalnej, reliktyw osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego, oraz obiektów w ewidencji konserwatorskiej, zabytkowy cmentarz i ruiny kościoła wpisane do rejestru;</p> <p>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;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z niezbędnymi obiektami infrastruktury technicznej;</p> <p>funkcje uzupełniające: usługi (w tym osiedlowe w zakresie oświaty i kultury, sakralne), istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zielen urządzona, zielen leśna, działalność produkcyjno – usługowa (w tym handel w obiektach o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m²);</p> <p>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;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: wszystkie tereny nie zainwestowane przeznacza się pod zainwestowanie miejskie;</p> <p>obszary do zainwestowania: cały obszar jednostki;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: rehabilitacja obszaru zabudowy wzdłuż ulic Nauczycielskiej i Pyrzyckiej;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>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;</p> <p>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;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z ulic: Pyrzyckiej, Stepowej i Nauczycielskiej; trasa rowerowa wzdłuż ul. Pyrzyckiej;</p> <p>inżynieria: istniejąca magistrała oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy, realizacja nowych sieci i obiektów inżynierskich; elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania;</p> <p>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;</p> <p>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;</p>



OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Nr jednostki planistycznej	D.J.14
Powierzchnia w ha	20,98
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: cmentarz, las, zieleń naturalna; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;</p> <p>ochrona przyrody: zieleń wysoka (cmentarz), otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego; specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;</p> <p>ochrona zabytków: występowanie wartościowych elementów krajobrazu, relikwów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: cmentarz;</p> <p>funkcje uzupełniające: usługi związane z funkcją cmentarza (w tym handel w obiektach o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m²), zieleń leśna, zieleń parkowa;</p> <p>działania zorganizowane: dopuszcza się przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nieleśne;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: wszelkie działania inwestycyjne z zachowaniem istniejącego układu przyrodniczo-krajobrazowego;</p> <p>obszary do zainwestowania: cały obszar jednostki;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: cmentarz jako inwestycja celu publicznego;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: zagospodarowanie terenu wkomponowane w istniejący układ przyrodniczo-krajobrazowy;</p> <p>zasady zabudowy: zabudowa usługowa wolnostojąca do wysokości 2 kondygnacji nadziemnych;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z ulic: Piasecznej i Ceramicznej;</p> <p>inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania, realizacja nowych sieci i obiektów inżynierskich;</p> <p>ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000, teren objęty SZM;</p> <p>ochrona zabytków: na części obszaru do ustalenia w planie strefa ochrony konserwatorskiej, występuje strefa W II ochrony archeologicznej;</p>



OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Nr jednostki planistycznej	D.J.15
Powierzchnia w ha	51,49
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: osiedle mieszkaniowe wielorodzinne „Płonia”, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługowa (handel, przychodnia zdrowia, przedszkole), baza transportowa PEKAES, produkcja, uprawy polowe, sady; magistrała wodociągowa, kolektor deszczowy, przepompownia ścieków; elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV, zasilanie w wodę, gaz, ciepło i energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;</p> <p>ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego; specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;</p> <p>ochrona zabytków: występowanie wartościowych elementów krajobrazu, reliktywów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego; występowanie obiektów w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV, negatywne oddziaływanie lokalizacji baz transportu ciężarowego na tereny mieszkaniowe;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności i jednorodzinna, usługi osiedlowe (m.in. zdrowia, oświaty, kultury, administracji i handlu);</p> <p>funkcje uzupełniające: działalność produkcyjna, rolnicza przestrzeń produkcyjna – ogrodnictwo, elektroenergetyczna stacja zasilająca wysokiego napięcia, usługi transportowe i obsługa komunikacji, zieleń urządzona, tymczasowe użytkowanie rolnicze;</p> <p>działania zorganizowane: dopuszcza się przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nieleśne; procedura wyłączeń na cele publiczne, skomunikowanie terenu przemysłowego (dawny Unikon) od ulicy Uczniowskiej i Czwojdziańskiego, realizacja ścieżki rowerowej;</p>
Polityka przestrzenna	<p>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;</p> <p>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;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: uporządkowanie zainwestowanych terenów, podniesienie standardu i warunków zamieszkania, doinwestowanie obszaru w usługi o charakterze osiedlowym;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: struktura przestrzenna do utrzymania i uzupełnień; powiązanie terenów mieszkaniowych z sąsiednimi terenami zieleni parkowej i leśnej;</p> <p>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;</p> <p>komunikacja: obsługa z ulic: K. Balińskiego i Szosy Stargardzkiej głównie poprzez lokalną sieć ulic; przebieg trasy rowerowej;</p> <p>inżynieria: elektroenergetyczne linie 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania, planowana stacja zasilająca wysokiego napięcia; istniejąca przepompownia ścieków, magistrała i kolektor oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy, realizacja nowych sieci i obiektów inżynierskich;</p> <p>ochrona przyrody: fragment terenu w otulinie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;</p> <p>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;</p>



OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Nr jednostki planistycznej	D.J.16
Powierzchnia w ha	11,99
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: Fabryka kontenerów „Unikon”, zasilanie w wodę, gaz, ciepło i energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;</p> <p>ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego; specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: sąsiedztwo projektowanego zespołu przyrodniczo krajobrazowego;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: park technologiczny, logistyka, produkcja i składy;</p> <p>funkcje uzupełniające: usługi, dopuszcza się wprowadzenie funkcji mieszkaniowej, jako mieszkania funkcyjne;</p>
Polityka przestrzenna	<p>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;</p> <p>obszary do zainwestowania: cały obszar jednostki;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: rozwój gospodarczy związany z powiększeniem ilości miejsc pracy;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: struktura przestrzenna do przekształceń, uzupełnień i adaptacji;</p> <p>zasady zabudowy: forma nowej zabudowy dostosowana do wymagań kształtowania ładu przestrzennego w pierzei ul. Szosa Stargardzka oraz strony rzeki Płoni;</p> <p>komunikacja: dojazd głównie z ul. Szosa Stargardzka i ul. Abrahama;</p> <p>inżynieria: istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy, realizacja nowych sieci i obiektów inżynierskich;</p> <p>ochrona przyrody: specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000, postulowana zmiana granic otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;</p>



OSIEDLE	PŁONIA-ŚMIERDNICA-JEZIERZYCE
Nr jednostki planistycznej	D.J.17
Powierzchnia w ha	66,60
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: las, ogrody działkowe, nieużytki, rzeka Płonia; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV; sieci uzbrojenia;</p> <p>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;</p> <p>ochrona zabytków: występowanie wartościowych elementów krajobrazu oraz reliktyw osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, część obszaru zagrożona powodzią;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: zieleń leśna;</p> <p>funkcje uzupełniające: usługi (w tym usługi sportu i rekreacji oraz handlu w obiektach o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m²), obsługa podróżnych, turystyka wodna (szlak kajakowy); istniejąca zabudowa mieszkaniowa; ogrody działkowe; dopuszcza się ograniczone wprowadzenie funkcji mieszkaniowej jako mieszkania funkcyjne przy obiektach usługowych;</p> <p>działania zorganizowane: dopuszcza się przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nieleśne, ochrona cennych zasobów przyrody;</p>
Polityka przestrzenna	<p>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 udroźnienie jej, jako szlaku kajakowego; poza gruntem leśnym przekształcenie terenów na cele turystyki lub rekreacji;</p> <p>obszary do zainwestowania: tereny niezadrzewione w sąsiedztwie rzeki Płoni zgodnie z planem urządzenia lasu, użytki rolne, grunty budowlane;</p> <p>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”;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: nowa zabudowa wkomponowana w istniejący układ przyrodniczo-krajobrazowy;</p> <p>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”;</p> <p>komunikacja: dojazd głównie z ul. Szosa Stargardzka;</p> <p>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 inżynierskich;</p> <p>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;</p> <p>ochrona zabytków: na części obszaru do ustalenia w planie strefa ochrony konserwatorskiej, występuje strefa W II ochrony archeologicznej;</p>



OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Nr jednostki planistycznej	D.J.18
Powierzchnia w ha	111,13
Uwarunkowania	<p>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;</p> <p>ochrona przyrody: ciek Potok Śmierdnicki, Czerwonak, zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego; specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;</p> <p>ochrona zabytków: występowanie wartościowych elementów krajobrazu, reliktyw osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego oraz obiektów w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV, część obszaru zagrożona powodzią; brak pełnego uzbrojenia terenu;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;</p> <p>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 urządzonej, zieleń leśna, tymczasowe użytkowanie rolnicze; dopuszcza się ograniczone wprowadzenie funkcji mieszkaniowej, jako mieszkania funkcyjne przy obiektach usługowych;</p> <p>działania zorganizowane: dopuszcza się przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nieleśne; procedura wyłączeń na cele publiczne, budowa lokalnego układu drogowego wraz z uzbrojeniem, ochrona cennych przyrodniczo zasobów przyrody, realizacja ścieżki rowerowej, doinwestowanie terenu w usługi osiedlowe;</p>
Polityka przestrzenna	<p>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;</p> <p>obszary do zainwestowania: obszar jednostki za wyjątkiem gruntów leśnych nie wskazanych do zmiany przeznaczenia; gruntów nieprzydatnych pod zabudowę i podlegających ochronie;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: skomunikowanie obszaru i pozyskanie terenów inwestycyjnych;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: struktura przestrzenna do utrzymania i uzupełnień; zabudowa wkomponowana w istniejący układ krajobrazowy;</p> <p>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;</p> <p>komunikacja: obsługa z ulic: Piasecznej, Przyszłości, Topolowej i nowej zbiorczej D.J.26.Z głównie poprzez lokalną sieć ulic;</p> <p>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 inżynierskich;</p> <p>ochrona przyrody: część terenu w postulowanej otulinie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000, część terenu objęta SZM;</p> <p>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;</p>



OSIEDLE	PŁONIA-ŚMIERDNICA-JEZIERZYCE
Nr jednostki planistycznej	D.J.19
Powierzchnia w ha	84,26
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zielen naturalna, rzeka Płonia, tereny w użytkowaniu rolniczym (uprawy polowe, sady), las, nieużytki, magistrała wodociągowa, zasilanie w wodę, gaz i energię poprzez istniejący system uzbrojenia;</p> <p>ochrona przyrody: zielen 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;</p> <p>ochrona zabytków: występowanie elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej, wartościowych elementów krajobrazu; reliktyw osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego; występowanie obiektów w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: brak pełnego uzbrojenia terenu; część obszaru zagrożona powodzią;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, śródlądowe wody powierzchniowe i zielen urządzona wzdłuż rzeki Płoni;</p> <p>funkcje uzupełniające: usługi osiedlowe, usługi turystyki i rekreacji, turystyka wodna (szlak kajakowy), produkcja rolnicza, zielen leśna;</p> <p>działania zorganizowane: dopuszcza się przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nieleśne; procedura wywłaszczeń na cele publiczne, ochrona cennych zasobów przyrody;</p>
Polityka przestrzenna	<p>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;</p> <p>obszary do zainwestowania: tereny niezabudowane w obszarach zainwestowania miejskiego;</p> <p>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;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: struktura przestrzenna do utrzymania i uzupełnień; rewaloryzacja historycznego zespołu zabudowy przy ul. Topolowej i ul. Relaksowej;</p> <p>zasady zabudowy: zabudowa i zagospodarowanie terenów wkomponowane w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe; maksymalna wysokość zabudowy do 3 kondygnacyjna zabudowa w typie zabudowy lokalnej, ochrona wartościowych obiektów historycznych i układów przestrzennych; ograniczony zakaz zabudowy w granicach istniejącego i proponowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z ulic: Topolowej, Mostowej i Relaksowej, projektowana trasa konna;</p> <p>inżynieria: istniejąca magistrała oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy, indywidualne odprowadzanie ścieków; realizacja nowych sieci i urządzeń inżynierskich;</p> <p>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, zielen leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;</p> <p>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;</p>



OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Nr jednostki planistycznej	D.J.20
Powierzchnia w ha	17,60
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: las, uprawy polowe; gazociąg średniego ciśnienia;</p> <p>ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego; specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;</p> <p>ochrona zabytków: występowanie reliktywów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego;</p>
Kierunki	<p>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 m²);</p> <p>funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa w formie mieszkań funkcyjnych;</p> <p>działania zorganizowane: dopuszcza się przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nieleśne;</p>
Polityka przestrzenna	<p>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;</p> <p>obszary do zainwestowania: obszar poza terenami leśnymi przy ul. Wiewiórczej;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: stworzenie nowych terenów rekreacji w dostosowaniu do istniejących walorów środowiska przyrodniczego;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: nowa zabudowa i zagospodarowanie terenu wkomponowane w istniejący układ przyrodniczo-krajobrazowy;</p> <p>zasady zabudowy: zabudowa wolno stojąca o maksymalnej wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych;</p> <p>komunikacja: obsługa z ul. Wiewiórczej;</p> <p>inżynieria: realizacja nowych sieci i obiektów inżynierskich; lokalne odprowadzanie ścieków;</p> <p>ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000, fragment terenu objęty SZM, zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;</p> <p>ochrona zabytków: występuje strefa W III ochrony archeologicznej;</p>



OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Nr jednostki planistycznej	D.J.21
Powierzchnia w ha	2,42
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: las, zieleń; magistrala gazowa wysokiego i średniego ciśnienia, sieci uzbrojenia rozdzielczego, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;</p> <p>ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: magistrala gazowa wysokiego ciśnienia, obszar w strefie uciążliwości od ulicy głównej (ul. Szosa Stargardzka);</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: usługi;</p> <p>funkcje uzupełniające: zieleń leśna, zabudowa mieszkaniowa w postaci istniejącej zabudowy i lokali mieszkalnych jako towarzyszących funkcji usługowej;</p> <p>działania zorganizowane: adaptacja obiektów mieszkaniowych na usługi, po zrealizowaniu drogi ekspresowej skomunikowanie terenu od strony ul. prof. T. Żuka;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: zieleń leśna do zachowania, uzupełnienie zabudowy;</p> <p>struktura przestrzenna: struktura do zachowania i uzupełnień;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>zasady zabudowy: zabudowa wolno stojąca, dostosowana do warunków przyrodniczych ;</p> <p>komunikacja: po przebudowie ul. Szosa Stargardzka do parametrów drogi ekspresowej obsługa od ul. prof. T. Żuka;</p> <p>inżynieria: istniejące magistrale oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i obiektów inżynierskich;</p> <p>ochrona przyrody: teren objęty SZM, postulowana zmiana granic otuliny SPK, zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;</p>



OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Nr jednostki planistycznej	D.J.22
Powierzchnia w ha	111,02
Uwarunkowania	<p>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;</p> <p>ochrona przyrody: Staw Klasztorny, Staw Cysterski, rzeka Płonia, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, ZPK „Jezierzyce”; specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;</p> <p>ochrona zabytków: występowanie wartościowych elementów krajobrazu, relikwów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego; występowanie obiektów w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczne linie napowietrzne 400 kV, 220 kV i 110 kV, część obszaru zagrożona powodzią; brak pełnego uzbrojenia terenu;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: śródlądowe wody powierzchniowe i zieleń przywodna, rolnicza przestrzeń produkcyjna - hodowla ryb i uprawy polowe;</p> <p>funkcje uzupełniające: usługi, w tym usługi rekreacji i turystyki, turystyka wodna (szlak kajakowy), zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa;</p> <p>działania zorganizowane: dopuszcza się przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nieleśne; procedura wywłaszczeń na cele publiczne;</p>
Polityka przestrzenna	<p>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;</p> <p>obszary do zainwestowania: tereny poza zasięgiem oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych i obszarami cennymi przyrodniczo;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: stworzenie miejsca rekreacji i wypoczynku, ochrona ZPK „Jezierzyce”;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>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;</p> <p>zasady zabudowy: zabudowa o charakterze rekreacyjnym, do wysokości 2 kondygnacji; ograniczony zakaz zabudowy w granicach ZPK „Jezierzyce”;</p> <p>komunikacja: dojazd z ul. Gościnniej, projektowana trasa konna;</p> <p>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 inżynierskich;</p> <p>ochrona przyrody: ZPK „Jezierzyce”, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000, fragment terenu objęty SZM;</p> <p>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;</p>



OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Nr jednostki planistycznej	D.J.23
Powierzchnia w ha	23,22
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: las; magistrala wodociągowa, elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV;</p> <p>ochrona przyrody: zieleni leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, fragment zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Jezierzyce”; specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV, część obszaru zagrożona powodzią;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: zieleni leśna;</p> <p>funkcje uzupełniające: turystyka wodna (szlak kajakowy); dopuszcza się szlaki turystyczne i urządzenia turystyki i rekreacji;</p> <p>działania zorganizowane: zalesienia gruntów rolnych;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: zieleni 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;</p> <p>struktura przestrzenna: obszar gospodarki leśnej;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>zasady zabudowy: zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów służących gospodarce leśnej; zakaz zabudowy w granicach istniejącego i proponowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego;</p> <p>komunikacja: dojazd z ul. Gościnnej;</p> <p>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 inżynierskich;</p> <p>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”;</p>



OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Nr jednostki planistycznej	D.J.24.S
Powierzchnia w ha	17,68
Uwarunkowania	<p>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;</p> <p>ochrona przyrody: fragment terenów leśnych; w części terenu specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000; otulina SPK „Puszcza Bukowa”;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: budowa nowego mostu na rzece Płoni;</p>
Kierunki	<p>klasa ulicy: droga ekspresowa S10;</p> <p>przekrój ulicy: dwie jezdnie po minimum dwa pasy ruchu;</p>
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	<p>obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;</p> <p>ochrona przyrody: sąsiedztwo kompleksów zieleni leśnej, obszar objęty SZM, fragment specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000; otulina SPK „Puszcza Bukowa”;</p> <p>inżynieria: istniejące magistrale i rurociąg tłoczny ścieków oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; budowa rurociągu tłoczego ścieków, realizacja nowych sieci;</p>



OSIEDLE	PŁONIA-ŚMIERDNICA-JEZIERZYCE
Nr jednostki planistycznej	D.J.25.G
Powierzchnia w ha	7,29
Uwarunkowania	<p>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;</p> <p>ochrona przyrody: ZPK Park Leśny w Strudze, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego; w części terenu specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;</p>
Kierunki	<p>klasa ulicy: główna;</p> <p>przekrój ulicy: ul. prof. Żuka – jedna jezdnia o min. dwóch pasach ruchu; ul. Szosa Stargardzka – dwie jezdnie po min. dwa pasy ruchu;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: możliwe zachowanie istniejącego przekroju jezdni ulicy z dopuszczalnymi korektami jej geometrii;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;</p> <p>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;</p>
Inżynieria	istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy, budowa rurociągu tłoczego ścieków, realizacja nowych sieci;



OSIEDLE	PŁONIA – ŚMIERDNICA– JEZIERZYCE
Nr jednostki planistycznej	D.J.26.Z
Powierzchnia w ha	8,91
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: ul. Balińskiego, ul. Piaseczna, tereny niezainwestowane w użytkowaniu rolniczym, magistrala wodociągowa, sieci uzbrojenia rozdzielczego, elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV;</p> <p>ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego; specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;</p> <p>ochrona zabytków: jednostka stanowi element układu przestrzennego o wartościach krajobrazowych, lokalnych;</p>
Kierunki	<p>klasa ulicy: zbiorcza;</p> <p>przekrój ulicy: jedna jezdnia o min. dwóch pasach ruchu;</p> <p>trasy rowerowe: wprowadza się wzdłuż ul. Piasecznej;</p>
Polityka przestrzenna	<p>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;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;</p> <p>ochrona przyrody: fragment terenu objęty SZM, fragment terenu w postulowanej otulinie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000;</p> <p>ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie;</p>
Inżynieria	istniejąca magistrala oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy, realizacja nowych sieci i obiektów inżynierskich; 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	<p>stan zainwestowania: ul. Trzcinowa, tereny niezainwestowane w użytkowaniu rolniczym, tereny leśne, sieci uzbrojenia rozdzielczego;</p> <p>ochrona przyrody: bezpośrednie sąsiedztwo Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego; specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;</p> <p>ochrona zabytków: jednostka stanowi część układu przestrzennego o wartościach krajobrazowych;</p>
Kierunki	<p>klasa ulicy: zbiorcza;</p> <p>przekrój ulicy: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu;</p> <p>trasy rowerowe: wprowadza się wzdłuż ulicy;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: budowa nowej ulicy;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym, zmiana granic miasta w rejonie ul. Trzcinowej i Świętochowskiego;</p> <p>ochrona przyrody: bezpośrednie sąsiedztwo Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, fragment terenu objęty SZM;</p> <p>ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie;</p>
Inżynieria	sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i obiektów inżynierskich;



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;